

# EIENDOMSMEGLERES ERSTATNINGSANSVAR



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 664  
Leveringsfrist: 25.04.2011

Til sammen 17 832 ord

24.04.2011

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>Introduksjon</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Avgrensing</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Rettskildebildet</b>	<b>3</b>
1.3.1	Historikk	3
1.3.2	Eiendomsmeglingslovens virkeområde	6
1.3.3	Metode	6
1.3.3.1	Bransjens etiske regler og normer	6
1.3.3.2	Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester	7
<b>1.4</b>	<b>Begrepsavklaring</b>	<b>9</b>
1.4.1	Megler/Oppdragstaker	9
1.4.2	Oppdragsgiver	10
1.4.3	Kjøper	10
1.4.4	Megleroppdraget	11
<b>1.5</b>	<b>Videre framstilling</b>	<b>12</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>PROFESJONSANSVARET FOR EIENDOMSMEGLERE</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>2.1</b>	<b>Profesjonsansvaret</b>	<b>14</b>
2.1.1	Introduksjon av profesjonsansvaret for eiendomsmeglere	14
2.1.2	Profesjonsansvarets rolle og hensyn	19
<b>2.2</b>	<b>Ansvarsgrunnlaget - eiendomsmeglerens plikter</b>	<b>22</b>
2.2.1	God meglerskikk og omsorgsplikt	22
2.2.1.1	Standarden ”God meglerskikk”	22
2.2.1.2	Hensynene bak bruk av rettslig standard	23
2.2.1.3	Kravet til god meglerskikk	24
2.2.1.4	Omsorgsplikten	26
2.2.2	Opplysnings- og undersøkelsesplikt	27
2.2.2.1	Den generelle undersøkelses- og opplysningsplikten	27
2.2.2.2	Opplysninger i salgsoppgaven	29

<b>2.3</b>	<b>Ansvarsgrunnlaget - uaktsomhetsvurderingen</b>	<b>30</b>
2.3.1	Hjemmel for erstatningsansvar	30
2.3.2	Culpanormen	32
2.3.3	Unnskyldningsgrunner	40
2.3.4	Varierer aktsomhetsnormen i forhold til hvem som er utøver av meglerrollen?	43
2.3.5	Bevisbyrden	44
<b>2.4</b>	<b>Forholdet mellom selgers og meglers erstatningsansvar</b>	<b>46</b>
2.4.1	Solidaransvaret	47
2.4.2	Regressoppgjøret	48
2.4.3	En utvidelse av profesjonsansvaret?	56
<b><u>3</u></b>	<b><u>AVSLUTNING</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>63</u></b>
<b>4.1</b>	<b>Litteratur og artikler</b>	<b>63</b>
<b>4.2</b>	<b>Rettspraksis</b>	<b>66</b>
<b>4.3</b>	<b>Forarbeider</b>	<b>67</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Introduksjon

Målsettingen for denne avhandlingen er å beskrive eiendomsmeglerens erstatningsansvar under utøvelse av sin profesjon.

Bakgrunnen for valg av tema er særlig medias oppmerksomhet rundt eiendomsmegleres erstatningsansvar den siste tiden. I forbindelse med den såkalte finanskrisen har temaet om selgers og meglers ansvar for finansiering av byggeprosjekter, opprettelser av borettslag og lignende vært oppe ved flere anledninger. Det har vært flere tilfeller der borettslag har gått konkurs etter at leiligheter har blitt solgt til lavt innskudd, men hvor andelen av fellesgjelden er høy. Når økonomien hos selger svikter, er det naturlig å se seg rundt etter andre mulige ansvarssubjekter. En av de nyeste sakene om megler og selgers opplysningsplikt ble behandlet i Høyesterett i januar 2011.

Valg av oppgave relaterer seg også til de uløste problemstillingene angående forholdet mellom selger og meglers erstatningsansvar. Dette reflekteres i oppgaven, da temaet blir behandlet grundig, både i forhold til kjøper og i en regressomgang mellom selger og megler.

På den rettslige siden av eiendomsmeglervirksomheten har det vært en del endringer i relativt ny tid. Någjeldende eiendomsmeglingslov er fra 2007, og alle bestemmelsene er enda ikke trådt i kraft. I tillegg ble Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester opprettet 1. januar 2005 i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 62.

Formålet med oppgaven er å beskrive rammen for erstatningsansvar innenfor dagens rettskildebilde. Viktige instrumenter for å fastlegge dette vil være loven og dens forarbeider og ulik praksis på området. Temaet er også godt behandlet i juridisk teori, og dette vil dermed også utgjøre en viktig kilde for en analyse av rettstilstanden.

For at en eiendomsmegler skal kunne bli erstatningsansvarlig må tre betingelser være oppfylt. Det må foreligge et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap hos skadelidte og en årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet.

Ansvarsgrunnlaget er igjen sammensatt av to elementer. For det første må megler ha brutt en objektiv plikt han er pålagt. Pliktene er i all hovedsak lovfestet, enten regulert direkte i loven eller omfattet av den rettslige standarden ”god meglerskikk”<sup>2</sup>. Den andre betingelsen for ansvar er at megler har opptrådt uaktsomt ved brudd på de plikter han er pålagt. Megler blir, med andre ord, kun ansvarlig hvis han med alminnelig aktsomhet kunne ha hindret eller unngått det aktuelle bruddet<sup>3</sup>.

## 1.2 Avgrensning

Avhandlingen fokuseres i sin helhet på erstatningsansvaret megler kan bli stilt overfor ved omsetning av fast eiendom i forbrukerforhold.

Oppgaven avgrenses mot tilfeller der kjøper er oppdragsgiver, og jeg vil dermed konsekvent forholde meg til selger som oppdragsgiver. Dette er den mest vanlige konstellasjonen ved bruk av eiendomsmegler i dag. I forarbeidene til den gamle eiendomsmeglingsloven av 1989 understrekes det at ved reglene for meglers opplysnings- og omsorgsplikt overfor begge parter interesse skal det ikke være nødvendig for kjøper å benytte seg av en egen representant når en megler først er inne i bildet<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Tøgard (1991) s. 20.

<sup>3</sup> Tøgard (1991) s. 20-21.

<sup>4</sup> NOU 1987:14 s. 64-65.

Det er i hovedsak ansvaret overfor kjøperen oppgaven har for øyet. Eiendomsmegler kan også bli erstatningsansvarlig overfor selger under profesjonsansvaret, så noe av behandlingen kan derfor også være av betydning for forholdet mellom selger og megler.

Jeg vil konsentrere meg om å behandle ansvarsgrunnlaget for erstatningen. Oppgaven vil imidlertid også komme inn på sider ved ansvaret som er knyttet til de to andre vilkårene for erstatning, det økonomiske tap og årsakssammenheng. Bakgrunnen er at det er nær sammenheng mellom vilkårene. Et moment kan for eksempel ha betydning under flere av disse grunnvilkårene. Bedømmelsen av de ulike vilkårene vil derfor kunne spille inn på hverandre i en helhetsvurdering<sup>5</sup>. Plasseringen av det økonomiske tapet i forholdet mellom selger og megler vil for eksempel bli grundig behandlet, da dette har avgjørende betydning for hvorvidt eiendomsmegleren i det hele tatt kan sies å ha bli pålagt et erstatningsansvar.

### 1.3 Rettskildebildet

I dette kapittelet skal det gis en kortfattet oversikt over rettskildene på området for eiendomsmegling. Det vil også bli gitt en kort gjennomgang av den historiske utviklingen av eiendomsmeglingsbransjen. Det vil være med på å gi en oversiktlig introduksjon av lovgivningen og de problemstillingene som skal behandles senere.

#### 1.3.1 Historikk

Megling som profesjon har en lang tradisjon. Vi finner igjen meglingsinstituttet både i det babylonske, greske og romerske kultursamfunn i oldtiden<sup>6</sup>. Etter et avbrudd under folkevandringstiden, fortsatte utviklingen av meglerbransjen i den senere delen av

---

<sup>5</sup> Færstad (2011) s. 15-16.

<sup>6</sup> Brækhus (1946) s. 19.

middelalderen<sup>7</sup>. Gjennom denne utviklingen var det offentlige preget tilstede i varierende grad, avhengig av hvor og på hvilket tidspunkt man ser til<sup>8</sup>.

Meglerinstituttet har utviklet seg på områder der det er behov for en mer eller mindre nøytral mellommann for å gjennomføre en transaksjon. Grunnlaget for et slikt behov kan være ulik. Det kan være transaksjoner på store markeder hvor medkontrahenter vanskelig lar seg finne og transaksjoner som i seg selv kan medføre store utfordringer<sup>9</sup>. Også der en av partene utgjør en såkalt ”svak part” kan megler ha en viktig rolle som mellommann.

Brækhus fremhever en del forhold som er karakteristisk for eiendomsmarkedet og er med på å skape et behov for megler på dette området<sup>10</sup>. For det første er transaksjoner og omsetning vanskeliggjort på grunn av reglene om tinglysning, konsesjon osv. I tillegg er avtaleobjektene individuelt bestemt og av begrenset antall. Medkontrahentene inngår ofte et fåtall av slike avtaler i løpet av sitt liv, allikevel kan det være mange interesserte ved et salg. Det angår store verdier for de mennesker som er involvert i transaksjonen, både av økonomisk og ikke-økonomisk karakter.

Når det gjelder norsk lovgivning for eiendomsmegling avløste Eiendomsmeglingsloven av 2007<sup>11</sup> (heretter forkortet emgll.) tidligere lov om eiendomsmegling av 1989<sup>12</sup> (heretter 1989-loven). Loven er supplert av eiendomsmeglerforskriften<sup>13</sup>. Før innføring av 1989-loven ble eiendomsmeglingsvirksomhet regulert av lov om eiendomsmegling 1931 etterfulgt av eiendomsmeglingsloven 1938. Det var utviklingen etter første verdenskrig som skapte et behov for lovregulering på området, med stigende priser, større omsetning og spekulasjon<sup>14</sup>.

---

<sup>7</sup> Brækhus (1946) s. 20.

<sup>8</sup> Brækhus (1946) s. 20-21.

<sup>9</sup> Brækhus (1946) s. 19 flg.

<sup>10</sup> Brækhus (1946) s. 50-51.

<sup>11</sup> Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73.

<sup>12</sup> Lov om eiendomsmegling av 16.06.1989 nr. 53.

<sup>13</sup> Forskrift om eiendomsmegling av 23.11.2007.

<sup>14</sup> Brækhus (1946) s. 43.

Siden 1989-loven har eiendomsmeglingsbransjen utviklet seg atskillig. Tidligere bestod bransjen i stor grad av enkeltpersonforetak og andre mindre foretak mens markedet i dag er dominert av større eiendomsmeglingsselskaper/kjeder som eies av private aktører og banker<sup>15</sup>. Det har også vært en betydelig økning i antall profesjonsutøvere<sup>16</sup>.

Hovedtrekkene i meglers plikter og erstatningsansvar er i utgangspunktet beholdt ved lovendringen i 2007, og tidligere forarbeider og rettspraksis vil fortsatt være relevant ved en analyse av gjeldende rett. Eiendomsmeglingsloven av 2007 medfører imidlertid også en del endringer. Særlig ser vi at hensynet til forbrukeren har fått stor gjennomslagskraft i den nye loven, både når forbruker er oppdragsgiver og kjøper<sup>17</sup>.

Også styrkingen av eiendomsmeglerens stilling som uavhengig mellommann har vært et fokusområde for lovgiver<sup>18</sup>. Det benyttes i de fleste tilfeller kun en mellommann til å gjennomføre hele transaksjonen, noe som resulterer i at megler må innta flere roller og ivareta ulike hensyn på de ulike stadier av salgsprosessen. At megler innehar en slik dobbeltrolle er forbundet med en del utfordringer. Han skal opptre som en uavhengig mellommann, med plikter som gjør seg gjeldene både overfor selger, kjøper og andre interessenter. Det kan være vanskelig for megler å balansere sine plikter på en hensiktsmessig måte. Tidvis vil regelverket og omstendighetene kunne kreve at megler er mer oppmerksom på en av partenes rettigheter. I tillegg vil megler kunne føle en viss lojalitet overfor selger, som er meglers oppdragsgiver og kontraktspart. Det er like fullt slik at både kjøper og selger generelt setter høye krav til profesjonalitet og uavhengighet og meglers kompetansenivå<sup>19</sup>. Disse interessekonfliktene er søkt løst i loven, blant annet med regler om krav til kompetanse og konsesjon, meglers uavhengighet og mer spesifikk regulering av meglers plikter. Lovens regler søker å bidra til å øke tilliten til meglers utøvelse av megleroppdraget, og til profesjonen og bransjen i seg selv<sup>20</sup>. Kort oppsummert er formålet med eiendomsmeglingsloven å ”legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte”.

---

<sup>15</sup> NOU 2006:1 s. 19.

<sup>16</sup> NOU 2006:1 s. 19.

<sup>17</sup> Se for eksempel Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 8.

<sup>18</sup> Ot.prp. nr.16 (2006-2007) s. 8 og Innst.O. nr.50 (2006-2007) s. 6.

<sup>19</sup> NOU 2006: 1 s. 20.

<sup>20</sup> Se Ot.prp. nr.16 (2006-2007) s. 8.



Dette er lovfestet i emgll § 1-1. Hensynet til en uhildet bistand for begge parter og interessenter er også nedtegnet i denne formålsparagrafen.

### 1.3.2 Eiendomsmeglingslovens virkeområde

Lovens saklige virkeområde er regulert i emgll § 1-2 annet til sjette ledd og er knyttet til de to komponentene mellommannsbegrepet og transaksjonens objekt.

Eiendomsmegling er mellommannsvirksomhet ved overdragelse av rettigheter knyttet til fremmed fast eiendom for tredjemanns regning og risiko<sup>21</sup>. Mellommannsbegrepet er ikke definert i loven, men er i hovedsak ment å skulle videreføre gjeldende rett<sup>22</sup>, se avsnitt 1.4.1. Objektet for transaksjonen er fast eiendom og rekkevidden av begrepet for denne lovs vedkommende er presisert i emgll § 1-2(2).

### 1.3.3 Metode

Jeg legger den tradisjonelle rettskildelæren i norsk rett til grunn ved behandling av temaet for denne avhandlingen. Enkelte spesielle problemstillinger angående rettskildebildet vil bli behandlet nedenfor.

#### 1.3.3.1 Bransjens etiske regler og normer

De etiske reglene for Norges Eiendomsmeglingsforbund og Eiendomsmeglerforetakenes forening har i utgangspunktet ikke i seg selv rettslig relevans<sup>23</sup>. Til forskjell fra de yrkesetiske regler for advokater har de ikke status som

---

<sup>21</sup> NOU 2006:1 s. 17.

<sup>22</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 182.

<sup>23</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 67.

forskrift<sup>24</sup>. Normene kan likevel utgjøre en viktig kilde til hva som er bransjepraksis når man skal fastslå innholdet i regler med vage ord og uttrykk, som god meglerskikk<sup>25</sup>.

Uskrevne bransjenormer og andre oppfatninger som ikke er skrevne kan være vanskelig å kartlegge og det er derfor større grunn til forsiktighet ved bruk av disse som rettskildefaktor<sup>26</sup>. At oppfatninger og normer fra samfunnslivet vil kunne virke inn på det samlede rettsbildet er imidlertid generelt anerkjent i norsk rettskildelære<sup>27</sup>.

### 1.3.3.2 Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester ble opprettet 1. januar 2005. Nemnda er et felles klageorgan for eiendomsmegling, uavhengig av om den innklagede er eiendomsmegler eller advokat<sup>28</sup>. Alle advokater og foretak som driver eiendomsmegling skal være tilsluttet nemnda, jf emgll § 2-10.

Det kan generelt være grunn til å være noe tilbakeholden med å vektlegge reklamasjonsnemndas praksis<sup>29</sup>. For det første er avgjørelsene ikke bindende og det er dermed opp til partene i saken om de vil etterfølge nemndas uttalelser.

Saksbehandlingen er skriftlig og det er ingen prosessuelle krav utover at klagen må være skriftlig. I de fleste tilfeller er også uttalelsene fra nemnda svært korte og konkret begrunnet.

På den andre siden tilsier flere forhold ved reklamasjonsnemndas praksis at den kan utgjøre en relevant rettskildefaktor. Avgjørelsene er tilgjengelige på nett og det er mulig å søke seg frem i databasen<sup>30</sup>. I tillegg er klageorganet balansert sammensatt av

---

<sup>24</sup> Forskrift til domstolloven kap. 11 (Advokatforskriften) 20.12.1996 nr.1161.

<sup>25</sup> Bergsåker (2010) s. 30, se også Rt 1988 s. 7 på s. 11.

<sup>26</sup> Bergsåker (2010) s. 23-27.

<sup>27</sup> Eckhoff (2001) s. 23 og s. 280 flg.

<sup>28</sup> Bergsåker (2010) s. 34.

<sup>29</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 68-69.

<sup>30</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 68.

representanter fra de ulike sider av bransjen, en representant fra Forbrukerrådet og med en nøytral jurist som leder, og fremstår dermed som upartisk. Nemnda behandler en mengde saker i året, og kan derfor sies å ha opparbeidet seg en spesialkompetanse<sup>31</sup>. Ved eksistensen av en nemnd kan det også tenkes at rettspraksis på området vil være noe tynnere enn på områder hvor et slikt klageorgan ikke er tilgjengelig<sup>32</sup>. I den grad nemnda gir velbegrunnede resonnementer og resultater kan disse dermed få betydning, i det minste som inspirasjon til domstolene<sup>33</sup>. Det kan nok imidlertid være grunn til å gi fast praksis over flere saker større vekt enn uttalelsene fra nemnda i enkeltsaker<sup>34</sup>.

Det finnes eksempler på at domstolene viser til klagenemndenes praksis. I Rt 1995 s. 1350 viser Høyesterett til Klagenemndas praksis når de behandler lovligheten av å leie ut rom i underetasjen av en bolig<sup>35</sup>. I dom inntatt i RG 1997 s. 252 siterer Borgarting lagmannsrett fra en avgjørelse fra klagenemnda<sup>36</sup> og sier deretter seg enig i det syn klagenemnda har lagt til grunn i reklamasjonssaken. Dette ble også fulgt opp av Borgarting lagmannsrett i dom i RG 1997 s. 451, som behandlet den klagesaken som det var vist til i RG 1997 s.252. I RG 2001 s. 1611 uttaler Gulating lagmannsrett at Reklamasjonsnemndas praksis vil være en relevant rettskildefaktor, i dette tilfellet for fastleggelse av hva som er god meglerskikk.

Med dette er det nok riktig å holde fast ved at praksis fra nemnda er en relevant rettskildefaktor. Vekten av avgjørelsene vil imidlertid variere med en rekke faktorer, blant andre de momentene som er trukket frem ovenfor<sup>37</sup>.

---

<sup>31</sup> Rosen og Torsteinsen (2008) s. 69.

<sup>32</sup> Bergsåker (2010) s. 42.

<sup>33</sup> Rosen og Torsteinsen (2008) s. 69.

<sup>34</sup> Bergsåker (2010) s. 42 og Rosén og Torsteinsen (2008) s. 69.

<sup>35</sup> Rt 1995 s. 1350, s. 1355.

<sup>36</sup> Klagenemnda for Eiendomsmeglertjenester av 12. desember 1994, klage nr. 44/94.

<sup>37</sup> Bergsåker (2010) s. 55.

## 1.4 Begrepsavklaring

For å legge til rette for en mer oversiktlig fremstilling av erstatningsansvaret for eiendomsmeglere skal jeg her gi en kort beskrivelse av eiendomsmeglingsoppdraget og de viktigste partene som er involverte i en slik prosess.

### 1.4.1 Megler/Oppdragstaker

Eiendomsmeglingsloven oppstiller krav for å kunne bedrive eiendomsmegling mot godtgjørelse. Kravene til megler og dets foretak er regulert utover i hele loven og er også utdypet i eiendomsmeglingsforskriften.

Et grunnleggende minstekrav for å kunne drive med eiendomsmegling på et profesjonelt nivå er at megler enten må inneha tillatelse fra Finanstilsynet eller norsk advokatbevilling, jf. emgll § 2-1. Faglig ansvarlig og ansvarlig megler må ha eiendomsmeglingsbrev, advokatbevilgning eller tillatelse etter lovens § 4-3, jf. § 4-1. Det er ansvarlig megler som skal utføre de vesentligste elementene ved et oppdrag, men det er også anledning til å benytte seg av medhjelpere, jf. § 6-2(2).

Eiendomsmegler skal opptre som mellommann under eiendomstransaksjonen, jf. § 1-1 og § 1-2<sup>38</sup>. Det er ikke gitt noen nærmere definisjon av mellommannsbegrepet i loven. Departementet så det ikke som hensiktsmessig å ha en legaldefinisjon av begrepet og understreket at det må bero på en helhetsvurdering hvorvidt noen hadde opptrådt som mellommann<sup>39</sup>. I forarbeidene gis det uttrykk for at den gjeldende rettstilstanden skulle videreføres og det ble vist til de faser som ble trukket frem av Falkanger-utvalget<sup>40</sup> til 1989-loven som et eiendomsmeglingsoppdrag gjerne ville omfatte<sup>41</sup>. En viktig fellesnevner for flere av fasene er oppgaven å bringe partene sammen. Departementet

---

<sup>38</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 15.

<sup>39</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 18-19

<sup>40</sup> NOU 1987:14 s. 46 flg., se særlig s. 50.

<sup>41</sup> Ot.prp. nr.16 (2006-2007) s. 15-19.

trakk også frem det tradisjonelle syn på en meglers oppgave som er å formidle fast eiendom for fremmed regning og risiko, jf. § 1-2 (2). At transaksjonen skjer for fremmed regning innebærer typisk at objektet ikke tilhører vedkommende eller noen han representerer<sup>42</sup>.

#### 1.4.2 Oppdragsgiver

I henhold til min avgrensning i kapittel 1.2 er oppdragsgiver i denne sammenheng selger av eiendommen. Det er som regel selger som henvender seg til megler med et ønske om å selge sin eiendom eller et annet oppdrag som nevnt i emgll § 1-2(2). Megler og selger inngår en oppdragsavtale, og står således i et kontraktsforhold til hverandre.

#### 1.4.3 Kjøper

Kjøper er selgers medkontrahent ved eiendomstransaksjonen. Etter at transaksjonen er gjennomført vil kjøper stå i et kontraktsforhold med selger, og de kan bli ansvarlige overfor hverandre på bakgrunn av kontraktsansvaret. For de tilfeller der det er tale om salg av eiendom vil forholdet mellom selger og kjøper bli regulert av avhendingslova<sup>43</sup>, jf dens § 1-1. Etter § 1-3 er loven ufravikelig ved forbrukerkjøp og delvis ufravikelig utenfor forbrukerforhold.

Eiendomsmegler og kjøper står ikke i et kontraktsforhold til hverandre, og kjøper blir således en utenforstående interessent til kontraktforholdet mellom selger og megler. Megler er imidlertid pålagt flere plikter overfor kjøper, som er lovfestet i eiendomsmeglingsloven. Et erstatningsansvar for megler vil da i utgangspunktet være basert på et deliktsansvar, og som vi skal se forligger det et krav om at megler har opptrådt uaktsomt ved forsømmelse av sine plikter.

---

<sup>42</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 15.

<sup>43</sup> Lov om avhending av fast egedom av 03.07.1992 nr. 93.

I tillegg til den endelige kjøper har også andre interessenter en viss beskyttelse etter eiendomsmeglingsloven. For å gjøre fremstillingen enklere kommer jeg til å la øvrige interessenter inngå i begrepet kjøper. Det vil komme frem av sammenhengen når skillet har betydning. Når det er tale om en kjøper som står i et kontraktsforhold til selger, vil dette være begrenset til den endelige kjøper av eiendommen.

#### 1.4.4 Megleroppdraget

Når det gjelder selve megleroppdraget kan det vises til de faser som et slikt oppdrag gjerne vil omfatte, omtalt av Falkanger-utvalget<sup>44</sup>. De ni fasene består kort fortalt i: mottakelse av oppdraget, besiktigelse av salgsobjektet, salgsarbeidet, forhandlinger, bistand med finansiering, utforming av kontrakt, utføre oppgjøret, bistand ved konsesjon og lignende og hjemmelsoverføringen. Det er ikke et krav at megler bistår i alle fasene, for eksempel vil som regel bistand med oppgjøret være tilstrekkelig til å si at vedkommende har opptrådt som mellommann for transaksjonen. Det er imidlertid antatt at det utover dette kriteriet kreves bistand på flere enn én av fasene for at oppdraget skal anses som et eiendomsmeglingsoppdrag<sup>45</sup>.

Et salgsoppdrag begynner gjerne med at selger henvender seg til megler med et ønske om for eksempel å selge sin bolig. Hvis megler påtar seg oppdraget inngår selger og megler en oppdragsavtale. Eiendommen blir så lagt ut for salg, og interessenter vil få tilgang på prospekt/salgsoppgave og takst hvis slik foreligger. Det vil så bli startet en budrunde, og eventuelt flere hvis det er nødvendig.

Meglers informasjonsansvar vil særlig være knyttet til dokumentene før budrunden, men også annonser og annen markedsføring av eiendommen kan få betydning<sup>46</sup>. I den grad megler gir muntlig eller skriftlig informasjon og rådgivning er dette også relevant å ta i betraktning. Behandling av informasjon vil utgjøre en av de viktigste oppgavene til

---

<sup>44</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 16 og NOU 1987:14 s. 46-55, særlig s. 50.

<sup>45</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 25.

<sup>46</sup> Tøgard (1991) s. 18.

en eiendomsmegler, og det vil være et sentralt tema for eiendomsmeglerens erstatningsansvar.

Velger selgeren å godta et bud gitt fra en interessent, vil megler arrangere et kontraktsmøte hvor selger og megler inngår en kjøpekontrakt. Kjøpskontrakten er også en kilde til informasjon for kjøper.

## 1.5 Videre framstilling

Begge vilkårene for ansvarsgrunnlaget skal behandles i oppgaven, både den objektive og subjektive siden. Målet med fremstillingen i oppgavens del 2 er å gi en oversiktlig fremstilling av eiendomsmeglerens erstatningsansvar innenfor den avgrensingen som er presentert ovenfor.

Det vil bli gitt en introduksjon av profesjonsansvaret for eiendomsmeglere i kapittel 2.1. Meningen er å gi leseren en innføring i erstatningsansvaret for eiendomsmeglere og hensynene bak ansvaret. Meglers objektive plikter behandles i avhandlingens kapittel 2.2. Pliktene utgjør et av de to elementene i ansvarsgrunnlaget for erstatning. Det vil bli gitt en relativt kort gjennomgang av de mest sentrale lovpålagte pliktene til megler. Hensikten er at fremstillingen skal være tilstrekkelig til å skape et grunnlag for den videre behandling av ansvarsgrunnlaget. I oppgavens kapittel 2.3 går jeg så gjennom de forhold som har betydning for culpavurderingen, som utgjør det andre elementet i ansvarsgrunnlaget. Det vil bli gitt en generell gjennomgang av culpanormen for eiendomsmeglere og relevante unnskyldningsgrunner. Sammenhengen mellom de objektive pliktene og den subjektive aktsomhetsvurderingen vil bli behandlet parallelt med dette. Deretter vil jeg se på betydningen av hvem som er innehaver av meglerrollen og bevisbyrden på culpanormen.

Temaet for kapittel 2.4 er forholdet mellom selger og meglers erstatningsansvar. Problemstillingen er hvorvidt megler og selger kan bli ansvarlige for det samme tap hos kjøperen, og hvordan dette ansvaret i så fall skal fordeles. Disse spørsmålene blir også behandlet i lys av den nyeste høyesterettsdommen, avsagt 1. februar 2011.

I oppgavens del 3 gis det noen avsluttende bemerkninger i forhold til de temaene som har vært behandlet i oppgaven.



## **2 Profesjonsansvaret for eiendomsmeglere**

### **2.1 Profesjonsansvaret**

I dette kapittelet skal det gis en introduksjon av profesjonsansvaret og dens rolle i norsk rett. Det vil bli gitt en innføring i strukturen bak eiendomsmeglerens erstatningsansvar og oppbygningen av ansvarsgrunnlaget og culpavurderingen. I tillegg introduseres temaet som blir behandlet i kapittel 2.4, om forholdet mellom selger og meglers erstatningsansvar.

#### **2.1.1 Introduksjon av profesjonsansvaret for eiendomsmeglere**

Profesjonsansvaret kan karakteriseres som erstatningsbetingende opptreden ved praktiseringen av et yrke. Advokater, takstmenn, rådgivere, revisorer og meglere er eksempler på yrkesgrupper som omfattes av dette ansvaret. De ulike profesjonenes erstatningsansvar har flere likhetstrekk, og derfor vil litteratur og rettspraksis fra de øvrige profesjonene være relevant ved behandlingen av eiendomsmeglingsansvaret.

Erstatningsansvaret er betinget av at det foreligger et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap og adekvat årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og tapet. Ved feil og forsømmelse fra yrkesutøveren er det ofte et rent økonomisk tap som er aktuelt<sup>47</sup>. Også andre tap kan inntre, for eksempel ved pasientskader. Som nevnt ovenfor er ansvarsgrunnlaget sammensatt av et objektivt og et subjektivt element<sup>48</sup>. Det må foreligge en forsømmelse av profesjonsutøverens plikter, og det må kunne påvises

---

<sup>47</sup> Lødrup (2005) s. 129.

<sup>48</sup> Tøgard (1991) s. 20-21.

uaktsomhet ved denne forsømmelsen. Et ansvarsgrunnlag foreligger bare såfremt begge disse betingelsene er oppfylt.

Et meglerforetak hefter for sine ansatte på bakgrunn av arbeidsgiveransvaret i skadeerstatningslovens<sup>49</sup> § 2-1<sup>50</sup>. Det er ikke et krav at meglers arbeidsgiver er å bebreide. Det er meglers opptreden som er grunnlaget for meglerforetakets erstatningsansvar.

Etter den tradisjonelle culpalæren har det objektive og subjektive elementet i ansvarsgrunnlaget blitt behandlet samlet<sup>51</sup>. På bakgrunn av profesjonsansvarets karakter, kan det under fremstillingen være hensiktsmessig å holde disse sidene mer atskilt. Meglers objektive plikter vil bli behandlet i kapittel 2.2, mens aktsomhetsvurderingen er tema i kapittel 2.3. Det er like fullt viktig å påpeke at disse ansvarsbetingelsene fungerer i et samspill og kan ikke holdes fra hverandre i den konkrete vurderingen. Det er vesentlig at denne sammenhengen kommer frem for leseren (se særlig avsnitt 2.3.2).

Meglers objektive plikter finnes i all hovedsak i loven. Lovgiver har regulert beskyttelsesverdige interesser og rettigheter<sup>52</sup>. Ved vurdering av ansvarsgrunnlaget, må man først inn å identifisere eventuelle brudd på disse pliktene. Blant de viktigste objektive pliktene megler er pålagt ved lov kan nevnes undersøkelses- og opplysningsplikten i emgll § 6-7 og kravet til god meglerskikk i § 6-3.

Når det gjelder den subjektive siden av erstatningsansvaret refererer dette seg til meglers uaktsomme opptreden ved pliktbrudd. I denne vurderingen vil de forventninger som stilles til megleren ha stor betydning<sup>53</sup>. En viktig del av aktsomhetsvurderingen blir dermed å kartlegge hva denne forventningen innebærer. Forventningen oppstår gjennom kutyme og praksis, både i og utenfor profesjonen. Dette kan gjenspeiles i lov,

---

<sup>49</sup> Lov om skadeerstatning 13.06.1969 nr. 26.

<sup>50</sup> NOU 2006:1 s. 131 og Rt. 1995 s. 1350.

<sup>51</sup> Hjelmeng (2007) s. 23.

<sup>52</sup> Hjelmeng (2007) s. 23.

<sup>53</sup> Lødrup (2005) s. 131.

etikkregler, forskrifter eller det kan være ulovfestet. Ofte vil rettslige standarder kunne spille en stor rolle ved erstatningsvurderingen<sup>54</sup>. Vi skal se på om en slik forventning i det hele tatt avviker fra det objektive regelsettet, som for megler i all hovedsak er lovfestet. Vil det noen gang være forsvarlig av megler å bryte en plikt han er pålagt ved lov?

Problemstillingen kan presiseres som et spørsmål om det foreligger relevante unnskyldningsgrunner for profesjonsutøveren. Dersom det ikke finnes slike unnskyldningsgrunner blir megler ansvarlig<sup>55</sup>. De forhold som kan frita for erstatningsansvar er uvitenhet om faktiske omstendigheter eller rettslige omstendigheter<sup>56</sup>. Forutsetningen blir med andre ord at den objektive betingelsen for ansvar er brutt og spørsmålet er hvorvidt det foreligger relevante unnskyldningsgrunner som kan frita vedkommende for ansvar. Vi forventer at megler ikke bryter reglene han er pålagt, med mindre det ikke kan bebreides han. Et aktsomt brudd på en objektiv plikt er vanskelig å tenke seg uten at megler har vært i villfarelse om faktiske eller rettslige forhold. Vurderingen blir dermed basert på hva en kan forvente av megler og på hvilke områder det således er tilgivelig for megler å være uviten.

Kravet til aktsomhet er i utgangspunkt satt høyt, og domstolene opererer med en streng målestokk. I dom i Rt. 2003 s. 400 uttaler Høyesterett følgende:

”Det generelle rettslige utgangspunktet - som partene så vidt jeg skjønner er enige om - er at det gjelder et strengt profesjonsansvar, men at det likevel er rom for en viss kritikkverdig atferd før det blir tale om erstatningsbetingende uaktsomhet, se blant annet Rt 1995-1350 og Rt 2000-679.”

At domstolene omtaler profesjonsansvaret som ”strengt” gir i utgangspunktet lite veiledning i aktsomhetsvurderingen. Beskrivelsen tilkjennegir ikke hva denne

---

<sup>54</sup> Lødrup (2005) s. 131 og Thorson (2010) s. 157.

<sup>55</sup> Tøgard (1991) s. 69 og Hagstrøm (1983) s. 66 flg.

<sup>56</sup> Hagstrøm (1983) s. 66.

strengheten refererer seg til eller hva den skal måles opp i mot<sup>57</sup>. For det første vil referansepunktet for denne strengheten være den ”alminnelige” culpanormen, en henvisning som i seg selv ikke er særlig til hjelp<sup>58</sup>. Culpaansvaret er det alminnelige ansvarsgrunnlaget i norsk rett, og vil omfatte svært mange ansvarssituasjoner<sup>59</sup>. For det andre vil det variere hvilke faktorer som spiller inn på culpanormen i det konkrete tilfelle. Culpanormen vil dermed variere, og man kan få inntrykk av at for eksempel profesjonsansvaret er annerledes enn andre culpaansvar. Det er imidlertid ikke gitt at det er riktig å konkludere direkte fra annerledes til strengt i denne sammenhengen, eller at et slikt inntrykk i alle tilfeller stemmer.

Den mest nærliggende er at uttrykket ”strengt” ses på som en henvisning til culpanormen for profesjonsansvaret<sup>60</sup>. Culpanormen må tilpasses det livsområdet man befinner seg på, og den rollen profesjonsutøveren innehar. Ved beskrivelse av det strenge ansvaret i dommene som er inntatt i Rt 1988 s.7, Rt 2000 s. 679 og Rt 2001 s.1702 peker Hagstrøm på elementet av frivillighet ved kontraktsinngåelse og den individuelle vurderingen som da skal foretas for å avgjøre om det foreligger ansvar. Når kontrakt derimot sluttet som ledd i yrkesutøvelse, vil det være bransjens standard som er retningsgivende for denne vurderingen<sup>61</sup>. Det er også mulig å tenke seg at beskrivelsen refererer seg til en utvidelse av de plikter som påhviler en megler, der andre momenter enn de som er direkte regulert i en oppdragsavtale vil spille inn<sup>62</sup>. Også en eventuell forrykkelse i bevisbyrden kan bidra til å skape et inntrykk av at profesjonsansvaret er strengt<sup>63</sup>.

Jeg vil i det følgende prøve å unngå terminologien ”strengt” ved min gjennomgang av profesjonsansvaret. Det kan dog være vanskelig å unngå helt fullt ut, da dette er en innarbeidet beskrivelse av profesjonsansvaret i rettspraksis og til dels i juridisk teori. Da

---

<sup>57</sup> Hjelmeng (2007) s. 75 flg.

<sup>58</sup> Hjelmeng (200) s. 76-78.

<sup>59</sup> Lødrup (2005) s. 35, Hagstrøm (2004) s. 452.

<sup>60</sup> Hjelmeng (2007) s. 77.

<sup>61</sup> Hagstrøm (2004) s. 458.

<sup>62</sup> Hjelmeng (2007) s. 77, s. 80-82.

<sup>63</sup> Hjelmeng (2007) s. 77, s. 82-84.

oppgavens mål er å gi en redegjørelse av eiendomsmeglerens erstatningsansvar, vil imidlertid en utdyping av ansvarets innhold følge. Vi vil da se hvordan de forholdene som er trukket frem her, er blant de som bidrar til fastleggelsen av culpanormen for eiendomsmeglerens erstatningsansvar.

Et viktig aspekt ved behandlingen av eiendomsmeglerens erstatningsansvar er forholdet mellom selger og meglers ansvar. Dette behandles i kapittel 2.4. Selger kan bli ansvarlig for kjøpers mangelskrav, basert på kontrakt og den bakenforliggende lovgivningen. Som nevnt er avhendingsloven det aktuelle grunnlaget ved salg av fast eiendom innenfor virkeområdet i lovens § 1-1. For meglerens erstatningsansvar er det derfor aktuelt å se på i hvilken grad megler kan bli ansvarlig for de samme tap som selger er ansvarlig for. I så fall kan kjøper kreve både selger og megler for sitt tap. I hvilken rekkefølge kjøper i så fall må fremsette sitt krav, blir et spørsmål om megler hefter prinsipalt eller subsidiært solidarisk med selger.

Mellom to parter som er solidarisk ansvarlige for kjøperens tap, skal det foretas et regressoppgjør. Oppgjøret er i utgangspunktet løsrevet fra hefteformen utad og kjøpers valg av debitor. Spørsmålet er da hvem som skal sitte igjen med tapet og betale den endelige regningen for kjøpers mangelskrav. Hvis det er muligheter for megler å velte ansvaret over på selger, vil det praktisk talt ikke være snakk om et erstatningsansvar for megler. Konsekvensene av å bli pålagt et ansvar vil da være begrenset til den påkjenningen stadfestelse av et slikt ansvar kan gjøre på meglerens omdømme.

Utgangspunktet er at det i denne regressomgangen skal foretas en helhetsvurdering, hvor flere forhold vil spille inn<sup>64</sup>. Blant de hensyn som særlig gjør seg gjeldende her kan nevnes prevensjonshensynet, innrettelseshensynet og berikelseshensynet<sup>65</sup>. I tillegg kan flere andre momenter være relevant å ta i betraktning. Åpner man for et regresskrav for megleren overfor selgeren, blir det spørsmålet hvordan dette stiller seg i forhold til de vern som er gitt selgeren. Det gjelder i hovedsak reklamasjonsvernet i avhendingsloven og selgerens forsikringsdekning. Er det derimot megleren som blir

---

<sup>64</sup> Se utgangspunktet i skadeerstatningsloven § 5-3 (2).

<sup>65</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 150 og s. 180-185.

sittende igjen med tapet i regressomgangen reiser dette problemstillinger i forhold til et berikelsessynspunkt og rekkevidden av megleransvaret. Disse problemstillingene er som sagt tema for kapittel 2.4.

### 2.1.2 Profesjonsansvarets rolle og hensyn

Profesjonsansvaret setter krav til profesjonsutøvere i sin virksomhet. Det er tale om profesjonelle parter på områder hvor det kreves utdanning og erfaring.

Eiendomsmeglingsloven fremsetter strenge kvalifikasjonskrav<sup>66</sup> og det kreves konsesjon fra Finanstilsynet for å drive eiendomsmegling<sup>67</sup>. Virksomheten er i seg selv vanskelig å overprøve, for den som ikke besitter samme kunnskap som yrkesutøveren. Et av profesjonsansvarets funksjoner blir således å legge et grunnlag for kvalitetsprøving av resultatet<sup>68</sup>.

Hensynet bak meglers lovregulerte plikter og kravet til aktsomhet har sammenheng med bakgrunnen for bruk av megler. Deres funksjon er å medvirke og bistå i transaksjoner og omsetninger på markeder der det anses nødvendig med en mellommann. På eiendomsmarkedet dreier det seg i stor utstrekning om ukjente parter i transaksjoner som ikke står i et varig kontraktsforhold til hverandre. Det settes krav til deres oppførsel overfor hverandre, men ikke utover det som knytter seg til selve kontrakten om fast eiendom. Det blir i stor grad meglers oppgave å ivareta andre perspektiver i forholdet mellom kjøper og selger. Fast eiendom er for mange det viktigste og mest kostbare de eier, og transaksjoner med boligeiendom er ofte de største som de noen gang kommer til å foreta seg<sup>69</sup>. Det er viktig å kunne sette krav til meglers virksomhet, og ha beføyelser tilgjengelig ved brudd på disse krav.

---

<sup>66</sup> Emgll kapittel 4.

<sup>67</sup> Emgll kapittel 2.

<sup>68</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 223.

<sup>69</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 7.

Det er tradisjonelt to hovedhensyn som ligger til grunn for erstatningsansvaret, hensynet til gjenoppretting/reparasjon og prevensjonshensynet<sup>70</sup>. Hensynet til gjenoppretting innebærer et mål om at den skadelidte skal få det tapet han har lidt erstattet når skaden først har oppstått. Tanken bak prevensjonshensynet er at eksistensen av et erstatningsansvar vil kunne hindre at skaden oppstår i første omgang, og dermed forebygge tap. Begge hensynene gjør seg i utgangspunktet gjeldene for profesjonsansvaret. Reparasjonshensynet er imidlertid dysset ned når det gjelder rene formuestap, særlig sammenlignet med personskade. Selve eksistensen av et formuestap kan ikke i seg selv begrunne et erstatningsansvar, da slike tap delvis er tillatt og generelt må påregnes<sup>71</sup>. Man kan for eksempel tenke seg tap i form av lovlige konkurransehandlinger eller negative kredittvurderinger<sup>72</sup>. Prevensjonshensynet har derimot vært trukket frem som et mer sentralt moment under profesjonsansvaret<sup>73</sup>. Man ønsker å skape et regelverk med sanksjonsmuligheter, som motiverer til etterlevelse. Erstatningsregelen kan virke både avskrekkende og moraldannende<sup>74</sup>. Også i et økonomisk perspektiv har prevensjonshensynet relevans. Man søker å finne en fordeling av tapet slik at bakgrunnen for tapet blir synliggjort<sup>75</sup>. En slik økonomisk prevensjon har både innslag av prevensjonshensynet og reparasjonshensynet, og kan ses på som en kombinasjon av de to. Man setter skadelidtes tap i fokus, samtidig som man søker å anvende samfunnets ressurser på en så økonomisk effektiv måte som mulig<sup>76</sup>. Det er ikke den samme moralske driv som ved en personskade som gjør seg gjeldende, da det å påføre andre et tap i mange situasjoner er fullt ut akseptabelt<sup>77</sup>. Tanken er imidlertid at en potensiell skadevolder, etter en kost-nytte vurdering, vil opptre på en måte som er egnet til å minimere foretakets kostnader og dermed forhindre tap<sup>78</sup>.

---

<sup>70</sup> Lødrup (2005) s. 79.

<sup>71</sup> Hjelmeng (2007) s. 31-32 og Thorson (2010) s. 46.

<sup>72</sup> Hjelmeng (2007) s. 31.

<sup>73</sup> Ristvedt (2008) s. 589-591 og Rt 2008 s. 1078.

<sup>74</sup> Færstad (2011) s. 55.

<sup>75</sup> Færstad (2011) s. 57.

<sup>76</sup> Færstad (2011) s. 57.

<sup>77</sup> Færstad (2011) s. 58.

<sup>78</sup> Nygaard (2000) s. 20, Færstad (2011) s. 57.

Ettersom mulighetene til å bedrive profesjonell eiendomsmegling er begrenset av både krav til kvalifikasjoner og konsesjon, vil det være viktig at de eiendomsmeglere som faktisk får operere på markedet tilfredsstiller de behov som skal dekkes. Profesjonen bør også selv ha en generell interesse i å opprettholde tilliten til bransjen.



## 2.2 Ansvarsgrunnlaget - eiendomsmeglerens plikter

I dette kapittelet skal jeg behandle noen av de objektive vilkårene for ansvarsgrunnlaget. Fremstillingen begrenses til å omtale kravet til god meglerskikk og undersøkelses- og opplysningspliktene, som er de mest relevante pliktene som er pålagt eiendomsmegleren. Foreligger det et brudd på en av disse pliktene, er det objektive vilkåret for erstatning oppfylt. For at det skal foreligge et ansvarsgrunnlag kreves det i tillegg at megler har utvist subjektiv skyld ved brudd på sine plikter. Det subjektive vilkåret vil bli omtalt i oppgavens del 2.3.

### 2.2.1 God meglerskikk og omsorgsplikt

#### 2.2.1.1 Standarden "God meglerskikk"

Kravet til god meglerskikk og omsorgsplikten for eiendomsmegler er lovfestet i eiendomsmeglingslovens § 6-3. Bestemmelsens første ledd lyder som følger:

”Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.”

Bestemmelsen avløser 1989-lovens § 3-1 med noen endringer i ordlyden. For det første er plikten til å gjennomføre oppdraget uten unødig opphold utelatt. Departementet mente det ikke var nødvendig å fremheve denne plikten i loven. En slik regel gjelder på flere områder, uten at det er regulert eksplisitt<sup>79</sup>. Kravet om at megler ikke skal opptre på en måte som er egnet til å svekke tilliten til meglers integritet og uavhengighet er imidlertid nytt.

---

<sup>79</sup> Ot.prp. nr.16 (2006-2007) s. 150.

Kravet til god meglerskikk i § 6-3 er knyttet opp til virksomhetsutøvelsen i sin helhet, til forskjell fra bestemmelsen i 1989-loven hvor plikten var begrenset til utøvelsen av ”oppdraget”. I henhold til forarbeidene innebærer ikke dette noen realitetsendring<sup>80</sup>. Kravet retter seg mot meglers opptreden også når det ikke har direkte tilknytning til et bestemt oppdrag<sup>81</sup>. Plikten til å opptre i samsvar med god meglerskikk inkluderer de faglig ansvarlige, men gjelder også for de ansatte meglerne uten faglig ansvar.<sup>82</sup>

Eiendomsmeglingsloven viderefører altså den gamle lovs standard om god meglerskikk, og eldre rettspraksis og teori vil således kunne ha betydning når kravet til god meglerskikk skal fastsettes. Man må imidlertid ta i betraktning at ”god meglerskikk” er en rettslig standard som utvikler seg i takt med bransjen, og dens innhold vil dermed forandre seg over tid<sup>83</sup>. Flere forhold og ulike kilder vil kunne virke inn på standarden. I NOUen til 1989-loven blir uttrykket blant annet brukt som en referanse til meglers ulovfestede forpliktelser<sup>84</sup>.

#### 2.2.1.2 Hensynene bak bruk av rettslig standard

Når et område skal reguleres av lov vil det ofte være omfattende detaljer og situasjoner som skal ivaretas. I forhold til omfanget av loven og lovgivers evne til å forutse alle mulige tilfeller er dette en stor utfordring. For det første vil det ikke være hensiktsmessig rent lovteknisk å regulere alle tenkelige mindre detaljer av virksomheten. En slik lov ville blitt svært omfangsrik. Blir loven for detaljert og omfattende, kan den bli vanskelig å bruke for lovanvender. For det andre vil det ofte være umulig for lovgiver å forutse alle problemstillinger som kan komme opp<sup>85</sup>.

---

<sup>80</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 150.

<sup>81</sup> Bergsåker (2010) s. 241.

<sup>82</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 40.

<sup>83</sup> Bech og Hasfjord (2002) s. 63.

<sup>84</sup> NOU 1987:14 s. 44.

<sup>85</sup> Bech og Hasfjord (2002) s. 64.

Ved å innta en rettslig standard i lovverket er det mulig å fange opp flere situasjoner som ellers ville vært vanskelig å forutse eller regulere på en hensiktsmessig måte. Den vil ofte utgjøre et godt supplement til de øvrige plikter og rettigheter loven fremsetter<sup>86</sup>. Innføring av en standard om god meglerskikk sikrer en fleksibel og tilpasningsdyktig regulering av meglers utøvelse av sin virksomhet, hvor også endringer i praksis vil bli fanget opp<sup>87</sup>. I forarbeidene til 1989-loven understreker Falkanger-utvalget at ”de viktigste bidrag til fastleggelsen av hva som er god meglerskikk, vil [...] komme fra bransjeutøveren selv.”<sup>88</sup>

Argumentet mot bruk av rettslige standarder i lovverket er at det kan gå på bekostning av rettssikkerheten, i den betydning at det kan være vanskelig for personer å forutse sin rettslige stilling. Det kan imidlertid argumenteres med at den som beveger seg på kanten med lovens krav, ikke er beskyttelsesverdig når den trækker over grensen<sup>89</sup>. Departementet understreker hensynet til forutberegnelighet for megler, selger, kjøper og andre interessenter. De mener det er viktig å lovfeste noen av de reglene som er utledet av kravet til god meglerskikk<sup>90</sup>. God meglerskikk må derfor ses i sammenheng med lovens mer spesialiserte regler, som for eksempel undersøkelses- og opplysningsplikten.

### 2.2.1.3 Kravet til god meglerskikk

Kravet til god meglerskikk er en objektiv norm, som må vurderes med utgangspunkt i hensynet til partene<sup>91</sup>. Det skal foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering ut fra de konkrete omstendighetene i saken<sup>92</sup>. Bestemmelsen er ingen ren henvisning til bransjepraksis, noe som innebærer at det finnes flere rettskilder som er egnet til å

---

<sup>86</sup> Ot.prp. nr.16 (2006-2007) s. 148, jf. Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 20.

<sup>87</sup> Bech og Hasfjord (2002) s. 64-65, Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148.

<sup>88</sup> NOU 1987:14 s. 44.

<sup>89</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 239 og Sæbø (1996) s. 215.

<sup>90</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 149-150.

<sup>91</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 20.

<sup>92</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 222.

presisere innholdet i bestemmelsen<sup>93</sup>. Det understrekes i forarbeidene at bransjepraksis er en relevant kilde, men det er neppe slik at bransjen selv kan skape et lempeligere krav til god meglerskikk enn det som følger av andre kilder<sup>94</sup>.

Ved tolkingen av kravet til god meglerskikk søker man å identifisere de mest sentrale rettslige kjennetegn og prinsipper for eiendomsmeglere<sup>95</sup>. Det er ved brudd på disse normer megler kan stå i fare for å ha brutt kravet til god meglerskikk<sup>96</sup>. Flere av de prinsipper og normer som megler er forpliktet av, har tilknytning til hans spesielle rettslige status og oppgaver<sup>97</sup>. En av kildene for å kartlegge dette er loven. I forarbeidene sies det for eksempel at i tillegg til hensynet til partene bør det samfunnsmessige hensynet til betryggende omsetning av fast eiendom også tillegges vekt<sup>98</sup>. Et slikt hensyn er også lovfestet i formålsparagrafen til eiendomsmeglingsloven<sup>99</sup>. Videre ser vi hvordan prinsipper som hensynet til forbruker, tilstrekkelig og korrekt informasjon og meglers uavhengighet har fått gjennomslag blant annet i loven<sup>100</sup>. Ved brudd på slike grunnleggende prinsipper for eiendomsmeglere er det lett tenkelig at meglers opptreden må anses i strid med god meglerskikk. Dette må gjelde uavhengig av om prinsippet har kommet direkte til uttrykk i loven som en plikt for megler eller er ulovfestet.

Også andre samfunnsnormer kan utgjøre en kilde til å fastslå hva som er god meglerskikk<sup>101</sup>. Dersom en megler har opptrådt i strid med allment aksepterte normer

---

<sup>93</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 225.

<sup>94</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148 og Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 20. Se også Borgarting lagmannsrett 23.mai 2007 (LB-2006-129842).

<sup>95</sup> Bergsåker (2010) s 262

<sup>96</sup> Bergsåker (2010) s. 262-264.

<sup>97</sup> Bergsåker (2010) s. 262.

<sup>98</sup> NOU 2006: 1 s. 115.

<sup>99</sup> Emgll § 1-1.

<sup>100</sup> NOU 2006:1 s.20, ordlyden i § 6-3 og § 6-7.

<sup>101</sup> Bergsåker (2010) s. 263.

for vanlig folkeskikk eller anstendig oppførsel, kan dette tenkes å stride mot kravet om god meglerskikk<sup>102</sup>.

Bransjepraksis utgjør dermed kun en av flere rettskilder for å fastslå innholdet i god meglerskikk. Ut over dette har vi blant annet lovgivning og dens forarbeider, rettspraksis, myndighetsutøvelse og reelle hensyn som andre viktige kilder<sup>103</sup>. Hvorvidt en megler har opptrådt i strid med god meglerskikk i det enkelte tilfelle må så vurderes konkret.

#### 2.2.1.4 Omsorgsplikten

I henhold til ordlyden i lovens § 6-3 skal megler opptre i samsvar med god meglerskikk og med ”omsorg for begge parter interesse”. Begrepet ”omsorg” innebærer ikke at megler skal stå inne for et bestemt resultat, men betyr at megler er forpliktet til å utføre oppdraget på best mulig måte<sup>104</sup>.

At omsorgsplikten omfatter begge parter interesse refererer til eiendomsmeglerens rolle som mellommann under oppdraget. Det er imidlertid ikke slik at megler skal ivareta begge parter interesse i like stor grad under de forskjellige stadiene i prosessen. Falkanger-utvalget til 1989-loven uttaler at eiendomsmegleren først og fremst skal ha oppdragsgivers interesse for øye for å oppnå et best mulig resultat for han<sup>105</sup>. På den andre siden skal ikke kjøper ha behov for en egen representant ved kjøp av bolig, i og med at selger allerede har engasjert en megler til å bistå transaksjonen. Kjøper må således kunne forvente at hans interesser blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte, for eksempel ved at kjøpskontrakten er balansert og at han får de råd og opplysninger som er relevante<sup>106</sup>. Meglers lojalitetsplikt overfor oppdragsgiver må altså avveies mot

---

<sup>102</sup> Bergsåker (2010) s.263.

<sup>103</sup> Se blant annet RG 2001 s. 1611.

<sup>104</sup> NOU 2006: 1 s. 114 og Rosén og Torsteinsen (2008) s. 221.

<sup>105</sup> NOU 1987: 14 s. 64.

<sup>106</sup> NOU 1987:14 s. 64-65, se også emgll § 6-3 (2).

meglers plikter overfor selgers medkontrahenter<sup>107</sup>. Man skal ikke utelukke at det tidvis kan være vanskelig for megler å avveie denne lojaliteten mot sine øvrige plikter.

I NOUen til 2007-loven holdes det fast ved at lovens intensjon ved bruk av en mellommann virker å fungere. I tillegg vil det å gå bort fra ordningen kunne medføre økte transaksjonskostnader for partene. Det er heller ikke gitt at et system der begge parter bruker egne representanter ville redusere antall tvister.<sup>108</sup>

## 2.2.2 Opplysnings- og undersøkelsesplikt

I eiendomsmeglingsloven er opplysningsplikten regulert generelt, og i tillegg er det gitt spesifikke regler om hvilke opplysninger megler er forpliktet til å presentere for kjøper i salgsoppgaven. Den generelle opplysningsplikten må ses i sammenheng med de spesifikke kravene til informasjon.

### 2.2.2.1 Den generelle undersøkelses- og opplysningsplikten

Meglers generelle opplysningsplikt er lovfestet i emgll § 6-7 (1). Bestemmelsen regulerer meglers plikt til å innhente, kontrollere og formidle relevant informasjon<sup>109</sup>, og den lyder som følger:

”Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.”

---

<sup>107</sup> NOU 1987: 14 s. 65 og NOU 2006: 1 s. 115.

<sup>108</sup> NOU 2006:1 s. 116.

<sup>109</sup> Torsteinsen (2008) s. 190.

Sett i forhold til den tidligere lovgivningen innebærer reglene om undersøkelses- og opplysningsplikten i 2007-loven en utvidelse og presisering av meglers plikter<sup>110</sup>. Utvalget begrunner utvidelsen av opplysningsplikten med den store betydningen relevante opplysninger har for partene i transaksjonen og for hvordan markedet fungerer<sup>111</sup>. Et slikt fokus ser vi også i utredningen av behovet for tilstandsrapport ved salg av bolig i NOU 2009:6. Det legges til grunn at både kjøper og selger er tjent med at det foreligger korrekt informasjon om eiendommen før transaksjonen finner sted<sup>112</sup>. Informasjonen er grunnlaget for utforming og inngåelse av avtalen og vil også hindre senere tvister mellom partene<sup>113</sup>.

Ved vurderingen av hvilken informasjon megler er nødt til å fremskaffe og viderebringe, vil det avgjørende være om informasjonen har en slik karakter at kjøperen har grunn til å regne med å få den eller om den kan ha betydning for avtalen. Det følger av ordlyden i § 6-7 (1). Det må vurderes konkret fra sak til sak hvorvidt megler har plikt til å undersøke aktuelle omstendigheter rundt boligen og transaksjonen. Et viktig moment vil være hvor tilgjengelige opplysningene er for megler<sup>114</sup>.

I noen tilfeller kan det foreligge omstendigheter som krever at megleren er særlig oppmerksom. Et eksempel på et slikt tilfelle finner vi i en dom fra Borgarting lagmannsrett 23.mai 2007<sup>115</sup>. Her fikk megleren en eksplisitt oppfordring om å sjekke ut et planforslag for bygging av tunnel i det området den aktuelle eiendommen lå i. Planforslaget ville medføre ekspropriasjon av eiendommen. Lagmannsretten mente at meglers manglende oppfølging av denne henvendelsen innebar et brudd på hans undersøkelses- og opplysningsplikt og kravet til god meglerskikk. Pliktbruddet ble karakterisert som uaktsomt, og megleren ble pålagt et erstatningsansvar for kjøperens tap.

---

<sup>110</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159.

<sup>111</sup> NOU 2006:1 s. 118.

<sup>112</sup> NOU 2009:6 s. 12.

<sup>113</sup> NOU 2009:6 s. 12.

<sup>114</sup> Torsteinsen (2008) s. 191.

<sup>115</sup> Lovdata LB-2006-129842.

Det er ikke et krav at megler skal være bygningskyndig. Det uttalte utvalget til 1989-loven<sup>116</sup> og dette har fått tilslutning fra Høyesterett i flere saker<sup>117</sup>. I de samme forarbeider understrekes det at undersøkelsesplikten i utgangspunktet er begrenset til vanlig besiktigelse, med mindre det kan være ”grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygg e.l.”<sup>118</sup>

Emgll § 6-7 (1) 2. punktum inneholder et unntak fra opplysningsplikten for den informasjonen megler faktisk ikke har hentet inn. Unntaket må tolkes som en sikkerhetsventil som forbeholdes de tilfeller der det vil være umulig eller urimelig ressurskrevende å innhente den aktuelle informasjonen<sup>119</sup>. For disse tilfeller skal megler gi kjøperen skriftlig orientering om grunnen til den manglende innhenting og kontroll av opplysningene.

#### 2.2.2.2 Opplysninger i salgsoppgaven

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet til fjerde ledd fremsetter spesifikke krav til hvilke opplysninger en salgsoppgave skal inneholde. Bestemmelsen skjerper og presiserer kravet til opplysningene som skal inn i salgsoppgaven i forhold til tidligere lovgivning<sup>120</sup>.

Etter § 6-7 (2) skal salgsoppgaven blant annet inneholde alle kostnadene forbundet med boligkjøpet, løpende faste kostnader, tinglyste forpliktelser og andre rettigheter og informasjon om eiendommens adresse, areal, alder osv. Målet er at informasjonen skal være lett tilgjengelig for kjøper, og særlig da forbruker<sup>121</sup>.

---

<sup>116</sup> NOU 1987: 14 s. 65.

<sup>117</sup> Rt 1988 s.7, Rt 1995 s. 1350.

<sup>118</sup> NOU 1987: 14 s. 73, se også Rt 1995 s. 1350 på s. 1356.

<sup>119</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159.

<sup>120</sup> Heistad (2008) s. 165 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159.

<sup>121</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 160.



## 2.3 Ansvarsgrunnlaget - uaktsomhetsvurderingen

I dette kapittelet skal den subjektive siden av ansvarsgrunnlaget behandles, nemlig uaktsomhetsvurderingen. Både vilkåret om et pliktbrudd (de mest relevante pliktene er behandlet i kapittel 2.2) og uaktsomhet må være oppfylt for at det kan sies å foreligge et ansvarsgrunnlag. Vi skal se på forskjellen mellom de tilfeller der meglers pliktbrudd medfører et erstatningsansvar og de tilfeller der megler kan gå fri fra ansvar.

### 2.3.1 Hjemmel for erstatningsansvar

Eiendomsmeglere kan bli erstatningsansvarlige på grunnlag av et ulovfestet culpaansvar, som er det alminnelige ansvarsgrunnlaget i norsk rett<sup>122</sup>. Ansvaret er bygget på vilkåret om at megler må ha opptrådt uaktsomt under praktisering av sin virksomhet. Eiendomsmeglingsforetaket hefter for sine ansatte på bakgrunn av arbeidsgiveransvaret i skadeerstatningsloven § 2-1<sup>123</sup>.

I forholdet mellom selger og megler er det erstatning i kontrakt som er det aktuelle grunnlaget for erstatning, mens mellom kjøper og megler er det erstatning utenfor kontrakt<sup>124</sup>. Denne sontringen har imidlertid ikke særlig betydning for ansvarets innhold. I ifølge lovens forarbeider er det i begge tilfeller et ”et strengt profesjonsansvar” som skal legges til grunn<sup>125</sup>. Ettersom jeg i hovedsak har avgrenset oppgaven min til meglerens ansvar overfor kjøper, er det av den grunn heller ikke relevant å behandle de ulike grunnlagene i denne fremstillingen.

I NOUen til den nye eiendomsmeglingsloven ble det foreslått å lovfeste eiendomsmeglers erstatningsansvar<sup>126</sup>. Uten å endre innholdet i ansvaret ønsket utvalget

---

<sup>122</sup> Lødrup (2005) s. 35, Hagstrøm (2004) s. 452.

<sup>123</sup> NOU 2006:1 s. 131 og Rt. 1995 s. 1350.

<sup>124</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 165 og Rt 2005 s. 870.

<sup>125</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 165.

<sup>126</sup> NOU 2006:1 s. 132.

en henvisning til skyldgrunnlaget. Begrunnelsen var behovet for å gi informasjon, særlig til forbruker, og at en slik henvisning er vanlig i kontraktslovgivningen for øvrig. En slik lovfesting av erstatningsansvaret finnes for eksempel i revisorloven<sup>127</sup> § 8-1. Under høringsrunden ble det også påpekt at en slik lovfesting ville ha en oppdragende effekt på eiendomsmeglere<sup>128</sup>. Forslaget ble imidlertid forkastet av departementet. Etter deres mening ville en generell henvisning til et erstatningsansvar etter de alminnelige regler om ansvar i og utenfor kontrakt i liten grad bidra til å skape klarhet om rettstilstanden eller opplyse forbrukeren<sup>129</sup>.

Tanken på å lovfeste erstatningsansvaret er ikke ny. Lovfesting ble også foreslått av Falkanger-utvalget til 1989-loven, men ble heller ikke da fulgt opp av departementet. Departementet uttalte at de ”er tilbøyelige til å anta at dette er et rettsområde hvor domstolene er mest egnet til å styre utviklingen. Departementet foreslår derfor ikke, slik utvalget har gjort, å lovfeste eiendomsmeglers erstatningsansvar”.<sup>130</sup>

Det ble også vurdert om det skulle innføres et strengere ansvar enn skyldansvaret i den nye eiendomsmeglingsloven. Det var reparasjonstanken for det objektive ansvaret som var bakgrunnen for vurderingen<sup>131</sup>. Det objektive ansvaret er imidlertid basert på at det foreligger en risiko, som stammer fra en ting, virksomhet eller lignende og som fremstår som typisk og ekstraordinær, noe som ikke er tilfelle for eiendomsmegling<sup>132</sup>. Også kontrollansvaret ble avfeid av utvalget som lite egnet for området. Departementet var av den oppfatning at profesjonsansvaret etter gjeldende rett er et tilstrekkelig strengt ansvarsgrunnlag<sup>133</sup>.

---

<sup>127</sup> Lov om revisjon og revisorer 15.01.1999 nr.2.

<sup>128</sup> Ot.prp. nr.16 (2006-2007) s. 166.

<sup>129</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 167.

<sup>130</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 26.

<sup>131</sup> NOU 2006: 1 s. 131.

<sup>132</sup> NOU 2006: 1 s. 131.

<sup>133</sup> Ot.prp. nr.16 (2006-2007) s. 166.

### 2.3.2 Culpanormen

Det subjektive vilkåret for erstatningsansvaret er culpa. Eiendomsmegleren opptrer som ledd i næringsvirksomhet og det skal foretas en profesjonell vurdering av denne virksomheten. Utgangspunktet er at det ikke er noen unnskyldning ikke å leve opp til den standard og de plikter som påhviler megleren. Det er således avviket fra en forsvarlig utøvelse av eiendomsmeglervirksomheten som er ansvarsbetingende. Det finnes imidlertid noen relevante unnskyldningsgrunner, som fritar megler for ansvar når kjøper eller selger har lidt tap<sup>134</sup>.

At det kreves skyld innebærer at ikke alle feil og forsømmelser fra meglers side medfører ansvar. Det er de pliktbrudd som gir grunnlag for bebreidelse mot megler som er erstatningsbetingende, altså de brudd som ikke kan føres tilbake til unnskyldelig villfarelse. Hvorvidt eiendomsmegler har opptrådt uaktsomt må vurderes konkret i hvert tilfelle, hvor en rekke momenter vil ha betydning. I dom inntatt i Rt 1995 s.1350 skisseres terskelen mellom de ansvarsfrie pliktbrudd og de uaktsomme feil som kan medføre erstatningsansvar for megler. Saken gjaldt et boligkjøp, hvor underetasjen ikke var godkjent for beboelse. Kjøperen av eiendommen gikk til erstatningssøksmål mot eiendomsmegleren og takstmannen, for det tap hun var påført i forbindelse med at underetasjen ikke kunne leies ut. Høyesterett kom til at verken takstmannen eller eiendomsmegleren hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. For det første var takstmannen og megleren i unnskyldelig rettsvillfarelse angående hva slags godkjenning som krevdes for utleie av de aktuelle rommene. Når det videre ikke forelå en godkjenning, var spørsmålet om det kunne bebreides takstmannen og megleren at dette ikke ble oppdaget og presentert for kjøperen. For meglerens vedkommende var problemstillingen hvorvidt hun burde ha foretatt nærmere undersøkelser om den manglende godkjenningen av underetasjen. Høyesterett uttalte: ”Selv om det nok hadde vært ønskelig at Steen (min anmerkning: megleren) hadde vært mer oppmerksom ved befaringen, kan jeg ikke se det som erstatningsbetingende uaktsomt at hun ikke undersøkte nærmere om godkjenning av underetasjen.” Med andre ord var megleren i villfarelse angående lovligheten av utleie. Det kunne ikke forventes at megler foretok

---

<sup>134</sup> Tøgard (1991) s. 69 og Hagstrøm (1983) s. 66.

nærmere undersøkelser, og villfarelsen var dermed å anse som unnskyldelig. Dommene inntatt i Rt 1996 s. 407 og Rt 1999 s. 408 kan også tjene som eksempler på at megler ikke ble ansett for å ha opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

I flere dommer ser vi imidlertid at uaktsomhetsvurderingen tilsynelatende uteblir. Det kan se ut som dommeren kun vurderer hvorvidt megler har overholdt lovens plikter, og deretter pålegger megler et erstatningsansvar basert direkte på et eventuelt brudd. Etter min mening kan det enten bety at vurderingen av det objektive og det subjektive kravet for erstatningsansvar settes lik hverandre eller at domstolene foretrekker å vurdere uaktsomheten parallelt med det objektive grunnlaget for erstatning. Spørsmålet blir da om rettighetene i loven er gitt direkte erstatningsrettslig beskyttelse. For å besvare denne problemstillingen støter man på problemer i forhold til å holde de objektive og de subjektive elementene i ansvarsgrunnlaget atskilt i fremstillingen av erstatningsansvaret. Hvilken objektiv plikt megler har brutt har grunnleggende betydning for en analyse av nettopp dette spørsmålet og culpanormen generelt<sup>135</sup>.

Som vi så ovenfor er noen av meglers plikter regulert spesifikt og konkret i loven, mens andre lovbestemmelser er mer vage og skjønnspregede. I det følgende deles fremstillingen av culpanormen inn etter hvilken av de to typer regler megler har brutt. Vi skal se på noen eksempler fra rettspraksis og analysere hvordan domstolene foretar aktsomhetsvurderingen i praksis. Først vil jeg trekke frem noen eksempler på erstatningsvurderingen der megler og andre profesjonsutøveres plikter er basert på mer konkrete bestemmelser og regler, for så å gå over på tilfeller der meglers objektive plikter er mer skjønnspreget.

Høyesterett vurderte taksmannens informasjonsansvar i dom i Rt 2008 s.1078 ”Informasjonsansvarsdommen”. Kjøperen hadde vunnet frem med et krav om prisavslag overfor selger og dens eierskifteforsikringsselskap på bakgrunn av arealsvikt ved salg av bolig. Selgerens forsikringsselskap søkte regress hos takstmannen som hadde utarbeidet taksten for eiendommen. Takstmannens informasjonsansvar er ulovfestet, og Høyesterett baserte seg på tre vilkår for ansvar. For det første må

---

<sup>135</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 517.

informasjonen være villedende og dette må skyldes uaktsomhet. For det andre må den skadelidte ha en rimelig og berettiget grunn til å stole på informasjonen. Det siste vilkåret er at informasjonen må være ment for skadelidte. Det er Høyesteretts vurdering av det første vilkåret som er relevant å se på i denne sammenhengen. Den objektive siden av erstatningsansvaret for takstmannen er at informasjonen må være villedende. Denne plikten er konkret og overlater lite rom for skjønn til domstolen. Når denne plikten er brutt, synes veien til erstatningsbetingende uaktsomhet kort. En enstemmig Høyesterett kom til at det er uaktsomt av en takstmann å ha med garasjen i boligarealet i taksten. Både kjøper og forsikringsselskapet har en berettiget forventning om at opplysningene i taksten er riktige og dette er takstmannen klar over. Høyesterett går ikke engang inn på årsaken til takstmannens feil. Ved en så alvorlig feil i taksten, gis det lite eller ingen rom for unnskyldelig villfarelse for takstmannen.

I dom fra 25.03.2010<sup>136</sup> behandlet Agder Lagmannrett spørsmålet om det forelå en mangel ved at en tredjemann hadde bruksrett til parkering på den solgte eiendommen. Tvisten var knyttet til to parkeringsrettigheter som var tinglyst på eiendommen. Det var ikke gitt opplysninger om disse før boligkjøpet ble inngått. Lagmannsretten ga kjøper medhold i sitt krav om prisavslag for mangelen på eiendommen og erstatning for utgifter overfor selger. Spørsmålet var videre hvorvidt selger hadde et regresskrav overfor megler. Domstolen tok utgangspunkt i meglerens plikt til å opptre i samsvar med god meglerskikk og opplysningsplikten i eiendomsmeglingsloven, henholdsvis §§ 6-3 og 6-7. Etter lovens bestemmelser er det et minimumskrav at megler sjekker alle opplysningene i grunnbokshjemmelen. De aktuelle parkeringsplassene var av så vesentlig betydning for kjøperen, at de tinglyste begrensningene burde ha fremkommet i salgsoppgaven. Lagmannsretten konkluderer så med at bruddet på denne sentrale forpliktelse ”overstiger det spillerom som i alminnelighet kan tåles uten å innebære erstatningsbetingende uaktsomhet” og at megler har opptrådt uaktsomt. Erstatningsansvaret begrunnes nærmest direkte i bruddet på en konkret lovfestet forpliktelse. (Det bemerkes at i denne saken anså ikke lagmannsretten at det forelå noe økonomisk tap for selger, da prisavslaget gjenopprettet balansen i kontraktsforholdet mellom selger og megler. Megler ble således frifunnet på denne bakgrunn.)

---

<sup>136</sup> Lovdata LA-2009-177115.

Etter å ha sett på disse dommene kan man sette spørsmålstegn ved om ansvaret som påhviler eiendomsmeglere, og andre profesjonsutøvere, har mer karakter av et objektivt ansvar. Etter at brudd på lovens objektive plikter er slått fast, er domstolenes aktsomhetsvurdering svært begrenset eller utelatt. Hvis man bruker kjøper og profesjonens forventning til yrkesutøveren som grunnlag for erstatningsvurdering, kan man spørre seg om denne i det hele tatt avviker fra en forventning om at megler skal overholde gjeldende regler<sup>137</sup>. For de tilfeller der meglers pliktbrudd er basert på konkrete og presise regler ser vi fra eksemplene ovenfor at det skal svært lite til før domstolene fastslår uaktsomhet<sup>138</sup>. Når det er lite rom for skjønn under de objektive pliktene, er det lite rom for unnskyldelig villfarelse fra meglerens side. I dom fra Hålogaland lagmannsrett avsagt 22.04.2005<sup>139</sup> ble kjøper tilkjent erstatning på bakgrunn av mangler ved salgsprospektet. Megler hadde brutt gamle eiendomsmeglingslovs § 3-6 (1) nr. 8, som påla megler å inkludere forholdet til endelige offentlige planer og konsesjonslovgivningen i den skriftlige oppgaven. Megler hadde brutt en av de spesifikt angitt opplysningspliktene i loven og lagmannsretten tilkjente erstatning på bakgrunn av dette. Det er vanskelig å tenke seg at megler kan ha oversett sin plikt etter denne bestemmelsen på en aktsom måte.

En slik sammenheng mellom de subjektive og objektive sidene av ansvarsgrunnlaget ser vi også på andre områder av erstatningsretten, hvor det er gitt normer ved lov og forskrift. Lødrup omtaler slike normers betydning i aktsomhetsvurderingen<sup>140</sup>. Det er viktig å merke seg at det i stor grad er snakk om regler som er til for å forebygge skadeforvoldelse, der iblant arbeidsmiljølovgivningen og helseforskrifter. Overtredelse av en forskrift med formål å hindre nettopp den aktuelle type skade veier tungt i retning av å pålegge ansvar<sup>141</sup>. Formålet ved eiendomsmegleres plikter er ikke på samme måte å forhindre skade på person og ting. Like fullt skal lovreglene ivareta den forsvarlige eiendomsmeglingsvirksomheten. Kjøper og selger skal beskyttes mot at slett arbeid fra

---

<sup>137</sup> Se for eksempel Rt. 2008 s. 1078.

<sup>138</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 537.

<sup>139</sup> Lovdata LH-2004-100178.

<sup>140</sup> Lødrup (2005) s. 100 flg.

<sup>141</sup> Lødrup (2005) s. 101.

megler påfører dem tap som kunne vært unngått dersom reglene ble overholdt. Ved brudd på pliktene i eiendomsmeglingsloven med tilhørende forskrifter er det nettopp de hensyn som lovgiver ønsker å beskytte dette går utover. Jo mer konkrete de objektive pliktene i loven er, jo mindre rom burde det være for feil fra meglers side<sup>142</sup>. I den grad pliktene angår kjerneverdier og grunnleggende hensyn bak eiendomsmeglervirksomheten, bør også toleransen for feil være lav.

Vi har nå sett at de to elementene i ansvarsgrunnlaget nærmest settes lik hverandre når det er tale om brudd på lovens utfyllende og konkrete plikter. I det videre skal vi se hvordan domstolene praktiserer aktsomhetsvurderingen der megler har brutt lovens mer vage regler.

Lovens skjønnspregede regler omfatter i hovedsak den lovfestede rettslige standarden om god meglerskikk i emgll § 6-3 og den generelle opplysningsplikten i § 6-7.

Utgangspunktet er at disse rettighetene står på egne ben. Momentene for å fastslå innholdet i reglene har imidlertid mange likhetstrekk med den aktsomhetsvurderingen domstolen skal foreta<sup>143</sup>. Tidvis kan det subjektive elementet i ansvarsvurderingen dermed havne i skyggen av domstolens konkrete tolkning av lovens vage ord og uttrykk. Vi vil se at også ved brudd på de mer skjønnspregede reglene i eiendomsmeglingsloven er det tegn til en manglende aktsomhetsvurdering i praksis.

I dom i Rt 1988 s.7 var spørsmålet hvorvidt eiendomsmegleren i saken hadde en plikt til å ta opp spørsmålet om gevinstbeskatning ved salg av en rekkehusleilighet. Det var på det rene at megler satt på denne informasjonen, men mente at han ikke var pålagt å informere selger om de skattemessige konsekvenser av eget tiltak. Høyesterett kom til at en slik alminnelig plikt ikke lot seg utlede av dagjeldende eiendomsmeglingslov (lov om eiendomsmegling av 24. juni 1938), forskrifter eller de etiske reglene fra meglers yrkesorganisasjon. Et slikt utgangspunkt var også fremholdt i juridisk teori. Høyesterett påpekte videre at dette kun er en hovedregel og at det kan forekomme tilfeller der megler allikevel har en plikt til å ta opp skattemessige spørsmål med

---

<sup>142</sup> Rosen og Torsteinsen (2008) s. 527.

<sup>143</sup> Thorson (2010) s. 157.

oppdragsgiver. Til støtte for dette viste Høyesterett til juridisk teori og forarbeidene til ny eiendomsmeglingslov<sup>144</sup>. I enkelte situasjoner kan det kreves at megler ”på eget initiativ overfor sin klient må reise spørsmålet om hvilken skattemessig behandling ervervssummen vil kunne bli undergitt”. Hvorvidt dette er tilfellet må avhenge av de konkrete forholdene. På bakgrunn av omstendighetene i denne saken mente Høyesterett at megler hadde en ”meget sterk oppfordring” til å ta opp skattespørsmålene med selger og kom enstemmig til at megler skulle ha tatt opp de skattemessige spørsmålene med sin klient. Megler hadde således brutt sin omsorgsplikt overfor oppdragsgiver. Til vurdering av selve erstatningsansvaret uttaler Høyesterett at ”[h]ans unnlattelse av å reagere må, så nærliggende som en reaksjon her måtte fremstille seg, bebreides ham som uaktsomhet, og megleren har således påført firma han handlet på vegne av, et erstatningsansvar”. Høyesterett baserer seg altså på bruddet på omsorgsplikten overfor selger og betinger ansvaret i nærheten til en reaksjon for megler.

Borgarting lagmannsretts dom fra 29.04.2010<sup>145</sup> ble anket til Høyesterett og dom ble avsagt der 01.02.2011. Meglers uaktsomhet var ikke omstridt for Høyesterett og spørsmålet ble således ikke behandlet der. Det er derfor relevant å se på lagmannsrettens uaktsomhetsvurdering i denne sammenhengen. Saken gjaldt heving av eiendomskjøp på bakgrunn av manglende og uriktige opplysninger om et borettslags reelle økonomiske situasjon. De fem kjøperne fikk medhold i sitt krav om hevning i tingretten og lagmannsretten, og både selger og megler ble holdt ansvarlige. Lagmannsretten baserte seg på kravet til god meglerskikk i emgll § 6-3 og opplysningsplikten etter § 6-7 (1). Etter en konkret vurdering fant Lagmannsretten at ”de manglende og uriktige opplysningene er et brudd på kravet til god meglerskikk overfor alle ankemotpartene, og at meglerselskapet dermed er erstatningsansvarlig etter det ulovfestede uaktsomhetsansvaret/profesjonsansvaret.” Under vurderingen av kravet til god meglerskikk går lagmannsretten gjennom både objektive og subjektive sider av eiendomsmeglerens opptreden. Blant annet uttaler lagmannsretten at ”meglerfirmaet [...] er sterkt å bebreide hvis de holdt seg uvitende om borettslagets reelle økonomiske situasjon ved å unnlate å sette seg inn i dokumentasjonen for prosjektet”. Vurderingen

---

<sup>144</sup> Høyesterett viser i hovedsak til Nygaard (1983) s. 144 (min merknad: s. 143) og NOU 1987:14 s. 65.

<sup>145</sup> Lovdata LB-2009-121592.



av om det foreligger brudd på den rettslige standarden god meglerskikk og uaktsomhet foretas som en felles drøftelse.

Vi ser indikasjoner på at aktsomhetsvurderingen er mindre streng når meglers plikter har bakgrunn i mer perifere bestemmelser<sup>146</sup>. Domstolene går dypere inn i de subjektive forholdene ved meglers handlemåte og åpner i større grad for relevante unnskyldningsgrunner. Det er lettere å tenke seg at megler kan ha vært i unnskyldelig villfarelse hva gjelder de plikter som er mer vagt regulert. For eksempel kan det by på utfordringer for megler å balansere den omsorgsplikten han har overfor både selger og kjøper. Når drøftelsen av de subjektive og objektive forholdene ofte gjøres samlet kan det imidlertid være vanskelig å si noe generelt om aktsomhetsnormen. Normen varierer i stor grad i forhold til de konkrete omstendighetene i en sak, og det er de faktiske forholdene som blir det avgjørende<sup>147</sup>.

For den normative culpavurderingen utenfor profesjonsansvaret ser vi hvordan det objektive og det subjektive i culpanormen er knyttet sammen. I ”Ubåtdommen” i Rt 1973 s. 1364 var spørsmålet om en nederlandsk tråler kunne kreve erstatning fra en norsk ubåt som hadde kjørt inn i tråleren. Av de sakkyndige i saken ble sjefen på ubåten ansett å ha ”handlet i overensstemmelse med gjeldende bestemmelser, vanlig praksis og god skikk”<sup>148</sup>. Høyesterett var enig med de sakkyndige i saken og la til grunn at besetningen på ubåten hadde ”opptrådt normalt og forsvarlig, og således ikke kan bebreides noen uaktsomhet”. God skikk og forsvarlighetskravet som det blir referert til under aktsomhetsvurderingen i Ubåtdommen er for eiendomsmegleren fastsatt ved lov og forskrift. Det er således ikke ”det alminnelige adferdsmønster på det enkelte livsområdet” man knytter sin erstatningsvurdering til<sup>149</sup>. Det er lovens regler som blir parallellen til denne vurderingen og som dermed blir grunnlaget for erstatning. På den måten foretar man forsvarlighetsvurderingen uansett, spørsmålet er bare hvorvidt denne drøftelsen gjøres under det objektive vilkåret eller det subjektive vilkåret. For mange

---

<sup>146</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 540.

<sup>147</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 540.

<sup>148</sup> Lødrup (2005) s. 97 flg.

<sup>149</sup> Lødrup (2005) s. 98.

tilfeller ser det ut til at hovedvekten av meglers subjektive forhold blir vurdert sammen med eller parallelt med det objektive vilkåret, under den generelle opplysningsplikten eller god meglerskikk. Jeg mener dette kan være egnet til å gi et inntrykk av at megleransvaret er strengere enn andre culpaansvar. Ansvar et betinges direkte i en lovregel og det gis tilsynelatende ingen rom for ansvarsfrie feil og forsømmelser. Det er imidlertid i hovedtrekk den samme vurderingen av forventningen til skadevolder som foretas, som ved andre culpaansvar.

Innledningsvis stilte jeg spørsmålet hvorvidt eiendomsmeglingslovens rettigheter var gitt direkte erstatningsrettslig beskyttelse. Etter drøftelsen ovenfor kan man ikke gi et ubetinget ja for at verken de rettighetene som er regulert konkret eller de mer skjønnspregede. Det er ikke mulig å avvise i sin helhet at det skal foretas en aktsomhetsvurdering av meglers opptreden. For det første ser vi at domstolene tidvis foretar en slik selvstendig uaktsomhetsvurdering, som for eksempel Rt 1995 s. 1350. For det andre ser vi spor av uaktsomhetsvurderingen i domstolenes behandling av de objektive vilkårene. Høyesterett har også uttalt at overtredelse av en god skikk-standard ikke automatisk innebærer uaktsomhet<sup>150</sup>. På den andre siden kommer man ikke fra det faktum at et slikt krav faktisk er en objektiv lovfestet plikt, og at skillet mellom de objektive og de subjektive vilkårene for ansvar i stor grad viskes ut av domstolene. Det synes derfor relevant å sette fokus på hvorvidt dette aktsomhetskravet eksisterer i tillegg til de plikter som er lovfestet. Den negative presiseringen av ansvaret er imidlertid med på å skape et mer reelt bilde av ansvaret i praksis. Er forutsetningen at megler har brutt en lovpålagt plikt, blir spørsmålet om det foreligger noen relevante unnskyldningsgrunner som kan frita megler for ansvar. Der megler er under unnskyldelig villfarelse er det subjektive vilkåret for ansvar ikke oppfylt. Hvorvidt det foreligger slik unnskyldelig villfarelse vil i stor grad komme an på hvilken plikt megler har brutt.

Praksis fra domstolene gir inntrykk av at intensiteten i overprøvingen av meglers uaktsomhet følger en glideskala<sup>151</sup>. Jo mer konkret lovbestemmelsen er, jo mindre er

---

<sup>150</sup> Hjelmeng (2007) s.102, Rt 2003 s. 696 og Rt 2001 s. 1702.

<sup>151</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 540.

spillerommet for meglers opptreden før det foreligger erstatningsbetingende uaktsomhet<sup>152</sup>. Dette stemmer også godt overens med Lødrups behandling av aktsomhetsvurderingen gjengitt ovenfor. Med en begrensning i den frie yrkesutøvelsen av eiendomsmegling bør publikum kunne stille høye forventninger til megler<sup>153</sup>. Når eiendomsmeglingslovens regler er klare, vil denne forventningen nettopp svare til at megler må overholde loven. Men også for de mer skjønnspregede plikter tilsier få hensyn at aktsomhetsnormen bør legges særlig mye høyere enn den terskelen loven legger opp til. Med andre ord kan nok begge forklaringene som ble gitt innledningsvis i dette kapittelet på en ”manglende” aktsomhetsvurdering av domstolene stemme. Der de lovfestede pliktene er konkrete og spesifikke settes aktsomhetsvurderingen nærmest lik den objektive siden av erstatningsansvaret. Disse lovregulerte rettighetene gis nærmest direkte erstatningsrettslig vern, da det i liten grad åpnes for unnskyldelig villfarelse. For de mer skjønnspregede pliktene fremstår erstatningsvurderingen som en mer samlet vurdering av de objektive og subjektive sider av meglers opptreden, men hvor det er de uaktsomme brudd som gir grunnlag for erstatning.

### 2.3.3 Unnskyldningsgrunner

I dette kapittelet behandles de unnskyldningsgrunner som kan fritta megler for ansvar noe mer utfyllende. De to hovedkategoriene av unnskyldningsgrunner er uvitenhet om faktiske omstendigheter og uvitenhet om rettslige omstendigheter<sup>154</sup>. Slik villfarelse vil ikke automatisk medføre fritak for ansvar, det avgjørende er årsaken til villfarelsen<sup>155</sup>. Det er kun den unnskyldelige villfarelse som kan fritta megler fra ansvar, der megler ikke er å bebreide for sine feil<sup>156</sup>.

Den faktiske uvitenheten omfatter de tilfeller der megler ikke er klar over de omstendigheter ved eiendommen som har medført et tap for kjøperen. Det avgjørende

---

<sup>152</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 526 flg., se særlig s. 540.

<sup>153</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 527.

<sup>154</sup> Tøgard (1991) s. 69.

<sup>155</sup> Tøgard (1991) s. 70.

<sup>156</sup> Hagstrøm (1983) s. 66-67.

er hvorvidt megleren har hatt en rimelig mulighet til å oppdage de relevante omstendighetene som er egnet til å pålegge han et erstatningsansvar<sup>157</sup>. Det må vurderes om megler kan stole på at de opplysninger han har fått er tilstrekkelige og at de er korrekte<sup>158</sup>. I dom inntatt i RG 1995 s. 961 behandlet Frostating lagmannsrett et erstatningskrav fra kjøperen av en boligeiendom på bakgrunn av synlige sprekkdannelser i sokkeletasjen. Kjøper holdt megler ansvarlig for ikke å ha opplyst om disse sprekkdannelsene før kjøpet ble inngått. Under befaring hadde selger og megler blitt gjort oppmerksom på sprekken av beboeren i sokkelleiligheten, uten å foreta nærmere undersøkelser av skadene. Informasjonen ble heller ikke videreformidlet til kjøperen. På denne bakgrunn fant lagmannsretten at megler hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Etter omstendighetene måtte det forventes at megler undersøkte forholdene i sokkelleiligheten nærmere og kunne oppdage de manglene som påførte kjøperen et tap. Megler ble dermed ikke hørt med at han ikke hadde mulighet til å avdekke de aktuelle manglene.

De situasjoner der megler sitter inne med opplysninger han har plikt til å viderebringe, men rettsstridig tilbakeholder denne informasjonen, faller under rettsvillfarelse. Forutsetningen er at hans uvitenhet knytter seg til hvorvidt han har en plikt til å gi informasjonen videre eller ikke. Megler er altså ukjent med reglene for korrekt atferd eller har tolket disse galt<sup>159</sup>. Kriteriet om rettslig villfarelse har tradisjonelt vært praktisert strengt<sup>160</sup>. Utgangspunktet er derfor at det skal mye til for at megler anses for å ha vært under unnskyldelig rettsvillfarelse. Avgjørende for vurderingen blir likevel de konkrete omstendighetene i hver sak<sup>161</sup>. Et eksempel på at rettslig villfarelse ikke ble hørt har vi i Rt.1988 s.7 (behandlet ovenfor). Megler gikk ikke fri for ansvar på bakgrunn av villfarelse om sine plikter til å opplyse selgeren om skattemessige konsekvenser av boligsalget.

---

<sup>157</sup> Hagstrøm (1983) s. 66.

<sup>158</sup> Tøgard (1991) s. 78.

<sup>159</sup> Tøgard (1991) s. 88.

<sup>160</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 533 og Tøgard (1991) s. 88.

<sup>161</sup> Thorson (2010) s. 174.

I noen tilfeller går villfarelsen på andre rettsregler enn de som er relevante for selve culpanormen<sup>162</sup>. I Rt 1995 s.1350 ble både megler og takstmann frifunnet for kjøpers erstatningsansvar. Til forskjell fra Rt 1988 s. 7 går villfarelsen her på andre regler enn meglerens egen plikt til å gi opplysninger, nemlig hvilken type godkjennelse som var nødvendig for å kunne leie ut rom i en bolig. Høyesterett mente at verken takstmannen eller megler kunne bebreides for villfarelsen angående hva som krevdes for lovlig utleie. For det første var reglene noe perifere i forhold til det takstmenn og eiendomsmeglere er ment å kjenne til. For det andre var rettsstilstanden på området vanskelig å kartlegge og det rådet uenighet blant fagfolk på området.

Villfarelse som i Rt 1995 s.1350 er også rettslig villfarelse, men angår altså regler som ikke har direkte relevans for meglers plikter og culpanormen. For disse tilfellene ser vi tendenser til at vurderingen er mer lik som ved faktisk villfarelse<sup>163</sup>, og at det dermed i større grad åpnes for unnskyldelig villfarelse. Det er de konkrete omstendighetene og uaktsomhetsnormen som er avgjørende. Ettersom terskelen for unnskyldelighet synes å variere avhengig av hvilken rettsregel villfarelsen omfatter, kan det derfor være relevant å skille mellom de to typene av rettsvillfarelse i aktsomhetsvurderingen<sup>164</sup>.

Hvilke unnskyldningsgrunner som godtas er avhengig av hvilken uaktsomhetsnorm som legges til grunn. Dette er omtalt i kapittel 3.2.2 om culpavurderingen. Ved en slik negativ definisjon/avgrensning av culpaansvaret som jeg har benyttet meg av i denne avhandlingen mener jeg at man ender opp med et godt bilde av den reelle terskelen mellom feil som er og ikke er erstatningsbetingende.. Det er for eksempel vanskelig å tenke seg at det ved brudd på en konkret plikt i loven er særlig rom for unnskyldningsgrunner. En eiendomsmegler kan neppe gå fri for ansvar ved å påberope seg villfarelse hva angår en verneverdig interesse i kjerneområde for hans virksomhet, som i tillegg er regulert utfyllende i eiendomsmeglingsloven. Desto grovere

---

<sup>162</sup> Thorson (2010) s. 175. Thorson omtaler denne type rettslig villfarelse for ”uegentlig rettsvillfarelse”, med parallell til strafferettens terminologi.

<sup>163</sup> Thorson (2010) s. 175.

<sup>164</sup> Thorson (2010) s. 176.

forsømmelse fra meglers side, desto bedre grunner bør megler ha for å gå fri fra ansvar<sup>165</sup>.

#### 2.3.4 Varierer aktsomhetsnormen i forhold til hvem som er utøver av meglerrollen?

Etter emgll §§ 1-2, 2-1 og 2-3 kan både advokater og statsautoriserte eiendomsmeglere drive profesjonell eiendomsmegling og være faglig leder i et eiendomsmeglingsforetak. På denne bakgrunn kan man reise spørsmålet om den faglige normen som ligger til grunn for aktsomhetsvurderingen er ulik i forhold til hvem som utøver av meglerrollen<sup>166</sup>.

Bergsåker viser til dom i Rt 1995 s. 1350 og mener at Høyesteretts henvisning til hva megler og takstmann er ment ”å beherske” er en henvisning til hva disse har lært og oppnådd gjennom praksis<sup>167</sup>. En slik praksis vil referere seg til både innholdet i meglers utdanning og den erfaring han får. Da det er store forskjeller på utdannelsen og erfaringen til en advokat og en eiendomsmegler, kan man tenke seg at denne forskjellen kan få betydning for meglerens håndtering av meglingsoppdraget, og således også for culpavurderingen. Med de fleksible reglene for god meglerskikk og opplysningsplikt er det skapt rom for en slik forskjell i vurderingen.

På den andre siden kan man si at det å bedrive eiendomsmegling innebærer å oppsøke én rolle, uavhengig av om man har bakgrunn som advokat eller eiendomsmegler<sup>168</sup>. Det er denne rolleforventningen som er grunnlaget for aktsomhetsnormen og en slik forventning vil være lik for alle som arbeider som megler. Det er nok slik at eiendomsmeglere kan ha bedre erfaring når det gjelder selve salgsarbeidet, ved visninger og under budrunder og lignende, mens advokater generelt har en bedre oversikt over relaterte lovregler enn eiendomsmeglere. Men slike forskjeller tilsier

---

<sup>165</sup> Tøgard (1991) s. 75.

<sup>166</sup> Bergsåker (2002) s.109 flg.

<sup>167</sup> Bergsåker (2002) s.110.

<sup>168</sup> Rosén og Torsteinsen (2008) s. 533.

nødvendigvis ikke at man bør senke kravet til aktsomhet. Det er gitt lite rom for unnskyldningsgrunner innenfor kjerneområdet til eiendomsmeglere og det bør gjelde uavhengig av utdannings- og yrkesbakgrunn. Når eiendomsmegleren trer inn i rollen som mellommann i en eiendomstransaksjon følger det et krav om forsvarlig forvaltning av denne stillingen<sup>169</sup>.

Når uaktsomhetsnormen nettopp har sitt utgangspunkt i en forventning til megleren, som i tillegg har en nær tilknytning til meglerens lovregulerte plikter, bør det være lite rom for å variere aktsomhetsnormen i forhold til hvem som er utøver av yrket.

### 2.3.5 Bevisbyrden

Begrepet bevisbyrde refererer seg til hvem av partene som må bære tvilsrisikoen når et forhold eller en omstendighet skal bevises. Det innebærer at den parten som sitter med bevisbyrden har ansvaret for føre tilstrekkelig bevis for å kunne sannsynliggjøre at påstanden er sann. Er det tvil om de faktiske forhold i saken, skal det gå ut over den som har bevisbyrden i saken.

Hovedregelen er at den som fremsetter en påstand har bevisbyrden for at påstanden er riktig. Skadelidte har dermed i utgangspunktet bevisbyrden for det tap han er påført, at det foreligger et ansvarsgrunnlag og årsakssammenheng<sup>170</sup>.

Bevisbyrden kan imidlertid variere og i noen tilfeller står vi overfor det som kalles omvent bevisbyrde. I disse tilfellene blir den aktuelle påstanden ansett for å være sann med mindre det motsatte blir bevist. Det er dermed tale om å legge bevisbyrden på skadevolder. Fra rettspraksis ser vi eksempler på at Høyesterett har lagt bevisbyrden på skadevolderen når det gjelder spørsmålet om det foreligger årsakssammenheng. I de

---

<sup>169</sup> Nygaard (2000) s. 177.

<sup>170</sup> Lødrup (2005) s. 337.

tilfellene nedenfor har det vært tale om bevis for at et tap ville ha oppstått uavhengig av den årsak som skadevolderen kan regnes som ansvarlig for<sup>171</sup>.

I dom i Rt 1996 s.1718 om bankens ansvar for feil ved et betalingsoppdrag, legger Høyesterett bevisbyrden for et alternativt hendelsesforløp som det er knyttet stor usikkerhet til hos banken. Banken blir altså gjort ansvarlig med mindre de kan sannsynliggjøre et alternativt hendelsesforløp. I dommen viser Høyesterett til Rt 1984 s.466, som bygger på det samme synspunktet. Det samme gir seg til kjenne i dom i Rt 2000 s.679 som gjelder bankens brudd på aktsom rådgivning overfor en kunde.

Resultatet kan altså bli at eiendomsmegleren må bevise at det økonomiske tapet påført selger eller kjøper ville ha påløpt uavhengig av meglerens opptreden for å gå fri fra erstatningsansvaret. Det kan i utgangspunktet fremstå som svært byrdefullt for megler å få lagt denne tvilsrisikoen over på seg. På den andre siden kan det være vanskelig for skadelidte å føre noen hensiktsmessige bevis om et slikt alternativt hendelsesforløp. Det kan tenkes at skadevolder har bedre ressurser til å kartlegge alternativene, særlig hvis skadelidte er forbruker.<sup>172</sup> Resultatet kunne ellers bli at skadelidte ikke fikk det erstatningsrettslige vern som er påtenkt<sup>173</sup>.

---

<sup>171</sup> Bergsåker (2002) s. 115.

<sup>172</sup> Førstad og Skjefstad (2008) s. 161-162.

<sup>173</sup> Førstad og Skjefstad (2008) s. 158.



## 2.4 Forholdet mellom selgers og meglers erstatningsansvar

I dette kapittelet skal vi se på forholdet mellom selgers og meglers ansvar for kjøpers mangelsinnsigelser. Den første problemstillingen er om kjøper har anledning til å gå på både megler og selger for samme feil, slik at begge kan bli ansvarlige overfor kjøper.

Tøgard tar opp spørsmålet om meglers ansvar bør begrenses når selger kan holdes ansvarlig. Det er selger som sitter inne med kunnskapen om eiendommen og det kan være tenkelig med et system hvor meglers ansvar avgrenses til områder der det er naturlig at han har spesialkunnskap<sup>174</sup>. Det er imidlertid flere hensyn som taler mot en slik ordning<sup>175</sup>. For det første er det minimal kontakt mellom kjøper og selger før inngåelse av kontrakt, da de fleste opplysninger går gjennom megler. For det andre har eiendomsmegleren mer erfaring innen eiendomssalg enn selger, uavhengig meglers spesialisering. I tillegg vil en begrensning av meglers ansvar til noen områder skape et behov for at kjøper må ha en egen representant ved kjøp av bolig. Selgeren har en annen agenda enn å ivareta kjøpers interesser, og kjøperen må oppsøke slik bistand fra andre. At kjøper må være nødt til å ha en egen representant er ikke i overensstemmelse med lovgivers intensjoner<sup>176</sup>.

Den rettslige situasjonen de lege lata er klar. Meglers ansvar er ikke begrenset til deler av virksomheten, jf ordlyden i emgll § 6-3 og § 6-7. Utvalget til eiendomsmeglingsloven uttaler:

”I forhold til kjøper vil det neppe fremstå som rimelig dersom megler ikke kan holdes ansvarlig på linje med selger når det gjelder opplysninger som megler har plikt og mulighet til å fremskaffe. Megler vil normalt forestå all informasjonsformidling til kjøper, og hans eller hennes rolle som nøytral mellommann er egnet til å bidra til å gi opplysningene større vekt enn om de

---

<sup>174</sup> Tøgard (1991) s. 26.

<sup>175</sup> Tøgard (1991) s. 26.

<sup>176</sup> NOU 1987:14 s. 64.

hadde kommet direkte fra selger. Opplysninger som selger gir direkte til kjøper, kan megler imidlertid ikke gjøres ansvarlig for.”<sup>177</sup>

Konklusjonen blir med dette at kjøper har anledning til å gå på både selger og megler for samme feil.

#### 2.4.1 Solidaransvaret

Når forutsetningen er at både megler og selger er ansvarlig overfor kjøper på hvert sitt grunnlag, blir spørsmålet om kjøper er pliktig å fremme sitt krav overfor selger før det er anledning til å holde megler ansvarlig. Problemstillingen er hvorvidt megler hefter prinsipalt eller subsidiært solidarisk med selgeren.

Dom inntatt i Rt 1997 s.231 ”Dittendommen” har vært ansett å ta til inntekt for at Høyesterett mener det er kontraktsansvaret som er det prinsipale ansvarsgrunnlaget, og at kjøper således først må gå på selger. I dommen ble byggelederens erstatningsansvar ansett å være subsidiært i forhold til entreprenørens utbedringsplikt.

Spørsmålet om et eiendomsmeglerforetak hefter prinsipalt solidarisk med selger overfor kjøper var oppe for Høyesterett i ”Eiendomsmeglerdommen” inntatt i Rt 2005 s.870. Saken gjaldt salg av en eiendom bestående av fire leiligheter. De opplysningene som var gitt kjøper ga inntrykk av at alle leilighetene kunne leies ut, noe som viste seg kun å gjelde for to av leilighetene. Kjøperen rettet derfor krav om prisavslag/erstatning mot selger og megler. Før saken kom opp for Stavanger byrett inngikk kjøper og selger et utenrettslig forlik om utbetaling til dekning av mangelskravene til kjøper. For domstolene dreide saken seg derfor om meglers erstatningsansvar. Megler hadde ikke opplyst at kjellerleiligheten og loftsleiligheten ikke kunne leies ut, og innrømmet skyldansvar for Høyesterett. Megler hevdet imidlertid at kjøper er pliktig å gå på selger før han kan holde megler ansvarlig for opplysningssvikten.

---

<sup>177</sup> NOU 2006: 1 s. 119.

Høyesterett kom til at skadelidtes rett til å velge hvem han ønsket å holde ansvarlig både er lovfestet i skadeerstatningsloven § 5-3 og at det også følge av ulovfestet rett. Resultatet i Dittendommen ble avvist som et argument for et annet resultat. Domstolen mente at saken skilte seg fra denne på en rekke områder, da den gjaldt tolkning av NS 3401 og byggelederens erstatningsansvar i de tilfeller der entreprenøren hadde utbedringsplikt. Dette stemmer med det Lilleholt har fremholdt om Dittendommen<sup>178</sup>, og vi ser også de samme synspunkter hos Rosén<sup>179</sup>. Megler hefter således prinsipalt solidarisk ansvarlig med selger for kjøperens erstatningskrav. Høyesterett understreket også i Eiendomsmeglerdommen at når flere hefter solidarisk er regressrett ”et naturlig – og nødvendig – supplement”.

Ved en vurdering av solidaransvaret fremstår Høyesteretts løsning i Eiendomsmeglerdommen som en riktig og god løsning. Kjøpers valgrett har blitt tillagt samme vekt som når det er tale om solidaransvar mellom to som er ansvarlige på samme grunnlag<sup>180</sup>. Slik er løsningen i skadeerstatningsloven § 5-3 (1). Kjøper bør kunne velge hvem han vil gå på, uavhengig av at man står overfor en deliktsdebitor og en kontraktsdebitor.

I etterkant av oppgjøret med kjøper skal det foretas et regressoppgjør mellom selger og megler. Til dette relaterer det seg flere problemstillinger, som er tema for kapittelet nedenfor. Begrunnelsen i Eiendomsmeglerdommen har vært kritisert på flere punkter, som særlig relaterer seg til hvilket tap megleren kan bli erstatningsansvarlig for og hvem det er som til slutt skal ende opp med regningen for kjøperens mangelskrav.

#### 2.4.2 Regressoppgjøret

Utgangspunktet er at regressoppgjøret skal foretas ved en helhetsvurdering ut fra de konkrete omstendighetene, hvor ulike momenter vil spille inn. Spørsmålet er i hovedsak

---

<sup>178</sup> Lilleholt (2002) s. 550.

<sup>179</sup> Rosén (2005) s. 117 flg.

<sup>180</sup> Rosen (2005) s. 119.

hvem som er nærmest til å bære det aktuelle tapet<sup>181</sup>. I forholdet mellom selger og megler i regressomgangen er det flere hensyn og momenter som gjør seg gjeldende. Vi skal i det følgende gå gjennom flere av disse momentene. Kjøpers valg av debitor bør helst ikke være avgjørende for den endelige plasseringen av ansvaret mellom selger og dens medhjelper<sup>182</sup>. Det vil legge mye makt i hendene på kjøperen og fremstå som uforutsigbart og urettferdig for debitorene.

Det aktuelle grunnlaget for kjøpers krav overfor selger vil ofte være prisavslag. I forarbeidene til avhendingsloven ble det forutsatt at prisavslagsregelen skulle gå foran erstatningsregelen og at kjøperen ikke hadde krav på erstatning for den delen av tapet som er dekket av prisavslag<sup>183</sup>. Prisavslaget refererer seg til en reduksjon i eiendommens verdi etter at de aktuelle manglene på boligen er tatt med i betraktning. Beføyelsen er ment å skulle rette opp i balansen i kontraktsforholdet mellom selger og kjøper, så kjøpesummen tilsvarer eiendommens faktisk verdi ved salget. I Eiendomsmeglerdommen hadde for eksempel ikke kjøper lidt noe økonomisk tap ut over reduksjonen på leilighetens verdi, og derfor forelå det ikke noe krav på erstatning for kjøper etter avhendingslovens § 4-14<sup>184</sup>.

I forholdet mellom megler og selger er det dermed ikke tale om begges erstatningsansvar for tap, men ansvar for henholdsvis erstatning og prisavslag<sup>185</sup>. Ender regningen for prisavslaget hos megler, innebærer det at selger blir sittende igjen med en høyere kjøpesum enn det eiendommen er verdt med de aktuelle manglene i betraktning. Dette har to aspekter, som henger nøye sammen. For det første får selgeren beholde en berikelse på bekostning av megler, da prisavslaget ikke utgjør et egentlig tap for selgeren i forhold til kjøper. For det andre gir dette et inntrykk av at megler kan dømmes til å tre inn i selgers kontraktsrettlige forpliktelser til å yte prisavslag. Dette går på det jeg omtaler som rekkevidden av meglerens ansvar. Utgangspunktet er at

---

<sup>181</sup> Sml. skadeerstatningslovens § 5-3 (2).

<sup>182</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 150.

<sup>183</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 108.

<sup>184</sup> Kleven (2005) s. 37.

<sup>185</sup> Kleven (2005) s. 37.

meglerens ansvar er et rent erstatningsansvar som står utenfor kontraktsforholdet mellom selger og kjøper.

I tilknytning til det siste aspektet er det dog ikke gitt at Eiendomsmeglerdommen kan tolkes som et tilfelle hvor megleren dømmes til å tre inn og gjenopprette balansen i kontraktsforholdet mellom kjøper og selger<sup>186</sup>. Høyesterett begrunner solidaransvaret i at skadelidte fritt må kunne velge mellom de som hefter for samme krav. Det er ingen aktuelle hensyn som har tyngre vekt enn skadelidtes valgfrihet<sup>187</sup>. Høyesterett finner også at det finnes en ulovfestet rett til regress overfor selger, noe som har støtte i Rt 1997 s.1029. Når megler hefter på bakgrunn av delikt innebærer ikke det at han er medansvarlig for det tap som følger av kontraktsbruddet<sup>188</sup>. Det er det økonomiske tap som knytter seg til hans uaktsomhet som megler blir ansvarlig for. Spørsmålet i regressomgangen blir dermed ”om tilknytningen deliktsansvaret gir til et økonomisk tap kan sies å være svakere enn tilknytningen som følger av kontrakt, slik at kontraktsdebitor er nærmest til å betale”<sup>189</sup>. Denne tilknytningen kan variere. Vi skal se videre på rekkevidden av meglers ansvar i kapittel 2.4.3, i lys av den nyeste Høyesterettsdommen på området. For den videre drøftelsen i kapittelet her er det imidlertid på det rene at et ansvar som ender opp hos megler, vil innebære en berikelse for selger, uavhengig av hva man sier er grunnlaget for å plassere ansvaret hos megler.

I Eiendomsmeglingsloven er løsningen på dette berikelsessynspunktet å åpne for et regresskrav fra megler overfor selger i de tilfeller der kjøper har valgt å gå på megler med sitt krav. Dommen kan dermed sies å innebære en klargjøring av hvor det endelige ansvaret som utgangspunkt skal plasseres, nemlig hos selger<sup>190</sup>. Et slikt utgangspunkt har også vært fremholdt i underrettspraksis. I dom av 28.02.2000<sup>191</sup> uttalte Borgarting lagmannsrett at i den grad takstmannen ble holdt ansvarlig for kjøpers prisavslag, kunne han kreve det beløpet han hadde utbetalt til kjøper tilbake fra selger. Det ble påpekt at

---

<sup>186</sup> Rosén (2005) s. 116 flg.

<sup>187</sup> Se avsnitt 46 i Eiendomsmeglerdommen.

<sup>188</sup> Rosén (2005) s. 119.

<sup>189</sup> Rosen (2005) s. 119.

<sup>190</sup> Anderssen (2009) s. 241.

<sup>191</sup> Lovdata LB-1999-1345.

selger ikke har lidt noe tap i og med prisavslaget, da dette svarer til en verdireduksjon i eiendommen som følge av de aktuelle manglene. Dette synspunktet er også opprettholdt i blant annet dom fra Agder lagmannsrett 25.03.2010<sup>192</sup> og av Borgarting lagmannsrett i dom inntatt i RG 2005 s.180.

Høyesteretts forutsetning om plassering av ansvaret hos selger følges imidlertid ikke opp i ”Informasjonsansvarsdommen” inntatt i Rt 2008 s. 1078. Dommen gjelder en takstmanns ansvar for mangler, men er allikevel aktuell å se på i denne sammenheng, da den på samme måte behandler plassering av ansvar i forholdet mellom selger og dens medhjelper. Saken gjaldt et boligsalg der selger ble holdt ansvarlig for et prisavslag overfor kjøper på grunn av arealsvikt. Selgers eierskifteforsikringsselskap utbetalte prisavslaget. Spørsmålet var så hvorvidt forsikringsselskapet kunne kreve beløpet erstattet direkte fra den uaktsomme takstmannen, som hadde utført den uriktige taksten på boligen. Høyesterett ga forsikringsselskapet medhold i kravet og plasserer dermed det endelige tapet hos selgers medarbeider. Forutsetningen er at selger ikke er å bebreide. I dommen understrekes det at en slik uaktsomhet hos selger som regel ikke vil foreligge<sup>193</sup>.

I juridisk teori har det på samme måte vært motstand mot å gi selgers medhjelper regress<sup>194</sup>. Hagstrøm skriver om skadeerstatningslovens § 5-3 (2) at denne ”neppe [kan] anvendes i forholdet mellom skadevolderen og en tredjemann som ikke selv er skadevolder, men som svarer allikevel”<sup>195</sup>. Desto mer fremtredende rolle medhjelperen har under transaksjonen, desto større styrke vil dette argumentet ha<sup>196</sup>. Dette kan ses på som et tilfelle av at skyldmomentet eller prevensjonshensynet får en fremtredende rolle i regressoppgjøret. I Informasjonsansvarsdommen var det takstmannens uaktsomhet som var det fremtredende forholdet i saken, og selgeren hadde derfor krav på regress overfor takstmannen.

---

<sup>192</sup> Lovdata LA-2009-177115.

<sup>193</sup> Se premiss 37 i Informasjonsansvarsdommen.

<sup>194</sup> Ristvedt (2008) s. 590.

<sup>195</sup> Hagstrøm (2004) s. 695.

<sup>196</sup> Ristvedt (2008) s. 591.

Andre momenter gjør seg også gjeldende under motforestillingen om å åpne for en regressadgang for megler. For det første vil et slikt regresskrav stå i en regelkollisjon med selgers reklamasjonsvern. Med Eiendomsmeglerdommens stadfestelse av meglers regresskrav overfor selger åpnes det for at selger kan bli erstatningsansvarlig etter at kjøpers reklamasjonsfrist etter avhendingslova har utløpt. Høyesterett uttaler i dommen at meglers henvisning til reklamasjonsreglene i avhendingslova og deres anførsel om ”at manglende etterlevelse av disse kan føre til at megler taper sin mulighet til regress” ikke kan føre frem. Selger risikerer dermed at megler gjør gjeldende et regresskrav, uavhengig av at reklamasjonsfristen for kjøper har løpt ut<sup>197</sup>. Dette innebærer en uthuling av hensynene bak reklamasjonsvernet og innrettelseshensynet for selger<sup>198</sup>.

Selgers forsikringsdekning står også i en usikker stilling etter resultatet i Eiendomsmeglerdommen og Informasjonsansvarsdommen. Eierskifteforsikringen dekker i utgangspunktet kun mangelskrav etter avhendingslova<sup>199</sup>. Når mangelskravet etter avhendingsloven er falt bort som en følge av kjøpers oversittelse av reklamasjonsfristen, faller meglers regresskrav utenfor det selger kan få dekket av sin eierskifteforsikring<sup>200</sup>.

Resultatet i Informasjonsansvarsdommen avviker fra Eiendomsmeglerdommen hva angår hvor det endelige ansvaret skal plasseres i regressomgangen mellom selger og dens medhjelper. En mulig tolkning er at plasseringen av ansvaret er avhengig av om selger har opptrådt uaktsomt eller ikke<sup>201</sup>. I Informasjonsansvarsdommen ble det understreket at selger ofte ikke er å bebreide<sup>202</sup>, mens dette ikke kan leses like lett ut av Eiendomsmeglerdommen. Formulering av spørsmålet om ”megler har et prinsipalt solidaransvar *med selger* overfor kjøper” (min utheving), kan gi grunnlag for å mene at Høyesterett har forutsatt en uaktsomhet hos selger<sup>203</sup>. På den andre siden er det

---

<sup>197</sup> Anderssen (2009) s. 247 flg. og Kleven (2005) s. 38.

<sup>198</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 174.

<sup>199</sup> Anderssen (2009) s. 249.

<sup>200</sup> Kleven (2005) s. 38 og Anderssen (2009) s. 249.

<sup>201</sup> Ristvedt (2008) s. 590.

<sup>202</sup> Ristvedt (2008) s. 589-590.

<sup>203</sup> Ristvedt (2008) s. 590.

vanskelig å se andre momenter som taler for at Eiendomsmeglerdommen skal forstås slik at selger var å bebreide<sup>204</sup>. Forutsetningen i dommen er at selger er ansvarlig for prisavslag/erstatning etter å ha inngått et utenrettslig forlik med kjøper. Det kommer ikke frem at det i den forbindelse forelå noen erkjennelse av uaktsomhet fra selgers side. Prisavslag etter avhendingslovens § 4-12 forutsetter ikke at selger er å bebreide<sup>205</sup>. Det samme gjelder for erstatningsansvaret for direkte tap eller avhendingslovens § 4-14<sup>206</sup>. I tillegg er ikke selgers uaktsomhet vurdert eller fastsatt av noen av domstolsinstansene som behandlet saken. Det virker derfor unaturlig å basere seg på at Høyesterett har ment at selger har opptrådt uaktsomt. Dette understrekes særlig av at det ikke foreligger et krav om uaktsomhet fra selgers side for verken prisavslag eller erstatning etter avhendingsloven.

Med dette står vi så igjen med at Høyesterett har inntatt ulike standpunkt til medhjelpers regress overfor selger i Eiendomsmeglerdommen og Informasjonsansvarsdommen. Denne motsigelsen er neppe tilsiktet, men er egnet til å skape usikkerhet om hvor det endelige tapet skal plasseres. I Eiendomsmeglerdommen har Høyesterett åpnet for en generell adgang til regress. Resultatet kan dermed bli at det oppstår en sirkel av krav, hvor alle partene i utgangspunktet har et regresskrav overfor en annen part<sup>207</sup>. Det er dermed ikke utenkelig at det endelige tapet ender hos selger. Etter Informasjonsansvarsdommen er derimot utgangspunktet at det skal stenges for et regresskrav fra selgers medhjelper overfor selger, når selger ikke er å bebreide<sup>208</sup>.

I henhold til analysen som er foretatt ovenfor gir ikke selgers bebreidelse alene svar på hvorfor resultatet i Informasjonsansvarsdommen og Eiendomsmeglerdommen er ulikt. Likevel kan man ikke utelukke at det er omstendighetene i saken som er bakgrunnen for det avvikende resultatet. Utgangspunktet er jo nettopp at det skal foretas en helhetsvurdering i regressomgangen.

---

<sup>204</sup> Anderssen (2009) s. 243.

<sup>205</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 107.

<sup>206</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 109.

<sup>207</sup> Anderssen (2009) s. 242.

<sup>208</sup> Anderssen (2009) s. 242.



I den helhetsvurderingen domstolen skal foreta vil flere av de momentene som er trukket frem i dette kapittelet spille en viktig rolle. Avveiningen og vektingen av momentene er avhengig av forholdene i saken. Berikelsesmomentet bygger på en tanke om at ingen burde oppnå en ubegrunnet berikelse på bekostning av andre<sup>209</sup>. Selger bør således ikke kunne tjene på meglers brudd på sin opplysningsplikt, men derimot stilles slik situasjonen ville vært hvis kontrakten var blitt til med de aktuelle manglene tatt i betraktning. Dette er i tråd med Høyesteretts holdning til meglers regress i Eiendomsmeglerdommen og resultatet i flere av de underrettsdommer vi har vært inne på ovenfor.

Berikelsesmomentet må imidlertid vurderes opp mot prevensjonshensynet/skyldmomentet<sup>210</sup>. I Informasjonsansvarsdommen har tanken om å regulere medhjelperens uaktsomme opptreden fått avgjørende betydning, da dette er ”det dominerende trekket i saksforholdet”. Innrettelseshensynet for selger taler på samme måte for å pålegge selgers medhjelper det endelige ansvaret<sup>211</sup>. Det er ikke uvanlig at selger har benyttet salgssummen til kjøp av ny bolig eller innrettet seg på annen måte, som gjør at det kan være svært inngripende å få et krav om regress rettet mot seg<sup>212</sup>. Særlig vil dette kunne gjøre seg gjeldende med stor tyngde så lenge forholdet til selger reklamasjonsvern i avhendingsloven og forsikringsdekningen er uavklart.

Etter en avveining av disse og andre relevante momenter i det konkrete tilfellet, ville det naturlige vært å ende opp med et resultat om en fordeling av ansvaret mellom selger og megler. Men dette vil kunne medføre dårlig forutberegnelighet for partene og i tillegg virke konfliktskapende<sup>213</sup>. Der prevensjonshensynet og innrettelseshensynet kommer inn med full tyngde i en sak, vil disse lett kunne få avgjørende betydning.

Profesjonsansvarets preventive funksjon ville bli betraktelig svekket hvis det var mulig for megler å legge ansvaret over på selger. Den samfunnsmessige mest akseptable

---

<sup>209</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 181.

<sup>210</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 182-183.

<sup>211</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 182.

<sup>212</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 182.

<sup>213</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 184.

regelen vil nok da være å la megler bli sittende med det endelige tapet<sup>214</sup>, jf Informasjonsansvarsdommen. Det vil også avverge problemene som kan oppstå i forhold til selgers reklamasjonsvern og forsikringsdekning. Urimeligheten ved at selger sitter igjen med en berikelse på meglers bekostning, vil kunne dempes ved at tapet ofte vil ende hos meglers forsikringsselskap<sup>215</sup>.

Det må imidlertid åpnes for at resultatet kan bli noe annet i den konkrete sak. Der prevensjonshensynet ikke gjør seg gjeldende med full styrke eller selger selv er å bebreide, er eksempler på tilfeller hvor utfallet av regressoppgjøret kan utspille seg annerledes. Det er dette som Høyesterett åpner for i Eiendomsmeglerdommen, men som vi også ser tendenser til i Informasjonsansvarsdommen. I så fall må domstolen ta i betraktning at selgers reklamasjonsvern og forsikringsdekning er uløste spørsmål ved meglers regress. En mulig løsning er å avskjære meglers regresskrav overfor selger når reklamasjonsfristen i forholdet mellom kjøper og selger er utløpt<sup>216</sup>.

Konklusjonen må dermed bli at det vanskelig kan holdes fast ved at Informasjonsansvarsdommen direkte fraviker Eiendomsmeglerdommen. Regressadgangen må vurderes konkret og ulike resultater er dermed en følge av at det åpnes for at de forskjellige momentene kan ha ulik vekt ut fra omstendighetene i saken. Man kan imidlertid sette spørsmålstegn ved godheten av denne løsningen. Tilsynelatende er dette også en lite forutsigbar løsning, ved at plasseringen av ansvaret varierer fra sak til sak. Det er sterke hensyn og momenter som gjør seg gjeldende for og imot begge løsningene, og det kunne være en fordel at domstolene foretok en prioritering av disse. Slik rettstilstanden er nå kan det også se ut som at kjøpers valg av debitor har fått betydning for plasseringen av ansvaret. I Eiendomsmeglerdommen rettet kjøper sitt krav mot megler, og Høyesterett åpnet for regress overfor selger. I Informasjonsansvarsdommen gikk kjøper derimot til selger med sitt krav, og domstolen mente dermed at selgeren hadde krav på regress overfor sin medhjelper. At kjøper blir

---

<sup>214</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 185.

<sup>215</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 185.

<sup>216</sup> Færstad og Skjefstad (2008) s. 176.

gitt en slik makt kan fremstå som svært tilfeldig og lite tilfredsstillende for selger og dens medhjelper.

### 2.4.3 En utvidelse av profesjonsansvaret?

Den 20. januar 2011 behandlet Høyesterett en anke som dreide seg om rekkevidden av profesjonsansvaret for eiendomsmeglere<sup>217</sup>. Bakgrunnen for saken var salg av 5 borettslagsleiligheter i et større borettslag på St.Hanshaugen/Bislett i Oslo.

I tingretten og lagmannsretten<sup>218</sup> fikk kjøperne medhold i et hevingskrav med full restitusjon overfor selger etter avhendingsloven §§ 4-13, jf 4-4. Megler ble ansett for å ha gitt dels uriktige og dels villedende opplysninger om borettslagets samlede fellesgjeld, og solidarisk ansvarlig for kjøpernes tap på bakgrunn av culpaansvaret. For det tilfelle at selger var ute av stand til å foreta hevingsoppgjøret, ble megler ansvarlig for selgers forpliktelser etter disse punkter mot å få overlevert leilighetene til seg. Megler og dets forsikringsselskap anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjaldt rettsanvendelsen, begrenset til den delen av dommen som påla megler et ansvar for selgers forpliktelser for restitusjon etter heving.

Temaet for Høyesterett var i stor grad tolkningen av lagmannsrettens dom og partene var i hovedsak uenige om hva saken dreide seg om. At megler hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt var ikke omstridt for Høyesterett.

Megler og dets forsikringsselskap mente at lagmannsretten hadde gått ut over profesjonsansvaret som et rent erstatningsansvar, ved å dømme megler til å tre inn i selgers posisjon i restitusjonsoppgjøret. De argumenterte for at eiendomsmeglers profesjonsansvar er et rent erstatningsansvar for formuesskade og at det ikke fantes rettslig grunnlag for å idømme inntreden i selgers kontraktsrettslige forpliktelse med kjøperne. En konsekvens av dette ble således at det ikke var sannsynliggjort hvilket økonomisk tap som var påført kjøperne før de eventuelt foretok et dekningsalg eller

---

<sup>217</sup> HR-2011-235-A (sak nr. 2010/1969), dom falt 1. februar 2011.

<sup>218</sup> Oslo tingrett 06.05.2009 og Borgarting lagmannsrett 29.04.2010.

dokumenterte et sannsynlig tap ved salg i form av en takst eller lignende. Megler argumenterte for at en slik utvidelse av profesjonsansvaret var uheldig og i strid med meglerinstituttet.

Kjøperne på sin side mente at lagmannsrettens dom ikke kan tolkes dit hen at det var tale om en inntreden i restitusjonsoppgjøret for megler. De mente at lagmannsrettens dom må forstås slik at kjøpernes økonomiske tap var den fulle verdien for boligen og at megler således var erstatningsrettslig ansvarlig for dette tapet. Tapet var forbundet med at selger ikke var i stand til å betale tilbake kjøpesummen i et restitusjonsoppgjør, og utgjorde et rent formuesrettslig erstatningskrav som megler måtte dekke.

Det ble argumentert for at tilbakeføringen av leiligheten til megler i forbindelse med erstatningsoppgjøret var en konsekvens av at kjøperne ikke skulle ha mer i erstatning enn sitt faktiske tap. Det er således en rett, og ikke en plikt, til å overta leiligheten for megler. At kjøperne skulle sitte igjen med salgsrisikoen for leilighetene ville være i strid med det erstatningsrettslige prinsipp om at skadelidte skal stilles som om skaden aldri hadde skjedd. Også deres valgrett ved solidaransvar er et argument som tilsier at kjøperne ikke skal slippe å være en del av det endelige oppgjøret mellom megler og selger.

Spørsmålet for Høyesterett var hvorvidt megler kan holdes ansvarlig for kjøpers krav på restitusjon ved heving mot selger. Høyesterett tolket lagmannsrettens dom slik at det i utgangspunktet ser ut til at de behandler meglers ansvar som et rent erstatningsansvar utenfor kontrakt. I fortsettelsen tar imidlertid lagmannsretten det standpunkt at på bakgrunn av omstendighetene i saken må megler gjøres ansvarlig ved å tre inn i restitusjonsoppgjøret for selger. Slik må også lagmannsrettens dom tolkes. Høyesterett mente at selger var blitt pålagt ”et subsidiært solidaransvar for selgers manglende oppfyllelse av restitusjonsoppgjøret” av lagmannsretten. Dette fantes det ikke støtte for i rettspraksis eller juridisk teori, verken norsk eller dansk. Heller ikke hensynet til skadelidtes reparasjon tilsa et slikt resultat. Høyesterett uttaler at å kreve hele kjøpesummen dekket av megler vil være i strid med kjøpers alminnelige tapsbegrensningsplikt. Høyesterett mente videre at kjøpernes risiko ved videresalg av leiligheten ikke kan anses å være stor, da de kan tegne eierskifteforsikring innenfor meglers erstatningsansvar. For at megler skal være ansvarlig for restitusjonsoppgjøret

må det kunne påvises ”at megler ut fra et gjennomskjæringssynspunkt kunne identifiseres med selger”. Dette var ikke tilstrekkelig opplyst for Høyesterett.

Høyesterett kom enstemmig til at anken skulle tas til følge og lagmannsrettens dom på meglers inntreden i restitusjonsoppgjøret ble forkastet. Megler og dets forsikringsselskap ble tilkjent saksomkostningene for Høyesterett etter hovedregelen i tvisteloven<sup>219</sup> § 20-2.

Som Høyesterett påpeker har ikke problemstillingen om meglers inntreden i selger og kjøpers restitusjonsoppgjør ved heving vært oppe for norske domstoler før denne saken. Meglers ansvar for kjøpers prisavslag overfor selger har imidlertid vært behandlet både av Høyesterett og underrettene tidligere. Det har særlig vært diskutert hvordan Eiendomsmeglerdommen i Rt 2005 s.870 og Informasjonsansvarsdommen i Rt 2008 s.1078 skal tolkes i forhold til meglers erstatningsansvar for prisavslag. Det er blitt reist kritikk mot resultatet at megler må tre inn for å gjenopprette balansen i et kontraktsforhold han ikke selv er en del av<sup>220</sup>.

I Høyesteretts dom fra 01.02.2011 avkrefter Høyesterett at megler kan bli ansvarlig for et restitusjonsoppgjør mellom selger og kjøper. Utgangspunktet er at eiendomsmegleren står utenfor rettsforhold mellom kjøper og selger, men kan bli erstatningsansvarlig på bakgrunn av sin opplysningsplikt. Med dette mener Høyesterett neppe å fravike resultatet i Eiendomsmeglerdommen og Informasjonsdommen, men snarere å presisere rettsstilstanden hva angår rekkevidden av meglers erstatningsansvar. De tidligere dommene tolkes dit hen at megler ikke kan bli ansvarlig for selgers kontraktsforpliktelse, men kan holdes erstatningsansvarlig for det tap kjøper faktisk er påført som følge av meglers uaktsomhet<sup>221</sup>.

Slik jeg ser det må man etter dette kunne slå fast at megler ikke er forpliktet til å tre inn i kontraktsforholdet mellom kjøper og selger i kraft av profesjonsansvaret. Høyesterett

---

<sup>219</sup> Lov om mekling og rettergang i sivile tvister 17.06.2005 nr. 90.

<sup>220</sup> Kleven (2005) s. 38.

<sup>221</sup> Rosen (2005) s. 119.

holder eksplisitt fast ved dette utgangspunktet i den nye dommen og det er også en tolkning som er mulig å opprettholde i samsvar med Eiendomsmeglerdommen og Informasjonsansvarsdommen. Meglerens profesjonsansvar er et rent erstatningsansvar, og megler kan ikke dømmes til å overta selgers rettslige posisjon i kontraktsforholdet mellom selger og kjøper. Dette vil gjelde for alle de aktuelle misligholdsbeføyelsene kjøper har tilgjengelige overfor selger. Megler ikke kan bli holdt ansvarlig for å omlevere, rette, foreta et restitusjonsoppgjør eller lignende. Megler blir ansvarlig for de tap som står i et årsaksforhold til hans culpaansvar. Utover dette kan tapsbegrensningsplikten eller andre tungveiende hensyn begrense meglerens erstatningsansvar i konkrete tilfeller, noe som nettopp var tilfellet i 2011-dommen. Kjøperne kunne ikke kreve erstattet hele kjøpesummen for leiligheten, da det ikke var bevist at den ikke lenger hadde noen omsetningsverdi.

Dette løser imidlertid ingen av de øvrige spørsmålene som har oppstått i kjølvannet av Eiendomsmeglerdommen og Informasjonsansvarsdommen. Som vi har sett svarer det tapet megler blir ansvarlig for ofte til størrelsen av for eksempel kjøpers prisavslag overfor selger. Uavhengig av hva man kaller dette tapet, er realiteten at når det er megler som holdes ansvarlig innebærer det en berikelse for selger. Avgrensingen av profesjonsansvaret som Høyesterett gjør, får dermed ingen direkte konsekvenser for spørsmålet om en berikelse for selger på meglers bekostning er å anse som berettiget eller ikke. Høyesteretts standpunkt kan hjelpe oss med å tolke dommene hva angår ”rekkevidden” av meglers ansvar, men løser ikke de spørsmålene som har vært belyst ovenfor som er knyttet til regressomgangen mellom selger og megler.

Likevel synes Høyesterett å holde fast ved at den uaktsomme megleren vil bli erstatningsansvarlig for tapet til kjøperne, i dette tilfelle ved at kjøperne foretar et dekningsalg. I likhet med de tilfeller der selgeren hefter for et prisavslag, vil resultatet da bli at selger blir sittende igjen med en berikelse når det er megleren som utbetaler erstatning til kjøperne. Selgeren har mottatt hele kjøpesummen fra kjøperne og vil bli sittende med den fortjenesten. Dette vil være tilfellet, med mindre man åpner for at megleren har et regresskrav overfor selger i behold. Høyesterett behandler ikke regressomgangen og plasseringen av erstatningsansvaret. Ved å åpne for et erstatningsansvar for megler i saken, kan nok dommen gi et inntrykk av at

berikelsesmomentet kanskje ikke vil være et avgjørende moment. I den helhetsvurderingen som skal foretas i regressomgangen, vil berikelsesmomentet mulig måtte vike for andre tungtveiende hensyn, slik som i Informasjonsansvarsdommen. Dommens bidrag til en løsning angående plasseringen av kjøperens mangelskrav er imidlertid svært begrenset.

### 3 Avslutning

I dette kapittelet skal jeg gi noen avsluttende bemerkninger til behandlingen av eiendomsmeglerens erstatningsansvar.

Etter en gjennomgang av megleransvaret kan man sitte igjen med et inntrykk av at ansvaret på flere punkter skiller seg fra den ”alminnelige” culpanormen. I rettspraksis og delvis i juridisk teori forklares dette med at profesjonsansvaret er et strengere erstatningsansvar. Jeg er imidlertid av den oppfatningen at denne forskjellen refererer seg til strukturen bak ansvaret og tilpasningen til en profesjonell rolleforventning. En tilpasning som i og for seg må foretas for alle livsområder som faller inn under culpaansvaret. For eiendomsmegleren må aktsomhetsvurderingen tilpasses en forventning til megler som en normalt dyktig og ansvarsbevisst yrkesutøver<sup>222</sup>. I tillegg er det objektive elementet i ansvarsgrunnlaget lovfestet, noe som kan skape et inntrykk ansvaret tidvis betinges direkte i disse lovreglene. Uaktsomhetsvurderingen havner dermed i skyggen av normens objektive side, men er tilstede i ansvarsvurderingen i samme grad som ved andre culpaansvar. Her som ellers, vil aktsomhetsvurderingen være avhengig av hvilken type pliktbrudd man står overfor. Jo mer alvorlig et pliktbrudd anses å være, jo færre unnskyldningsgrunner fra skadevolder bør aksepteres.

Alt tatt i betraktning vil jeg mene at det viktige er at pliktene og ansvaret som finnes for eiendomsmeglere bidrar til å dekke de hensyn, behov og målsetninger som ligger til grunn for eiendomsmeglingsvirksomheten. Det bør være slike faktorer som er styrende for ansvarets innhold, ikke hvilken beskrivelse eller merkelapp man bruker på ansvaret. Til en viss grad ser vi nettopp at det er slik i praksis. Meglers plikter og aktsomhetsvurderingen håndheves i henhold til å fremme meglerens funksjon som mellommann i eiendomstransaksjonen.

---

<sup>222</sup> Hjelmeng (2007) s. 77.



Når det gjelder plasseringen av det endelige ansvaret hos megler eller selger, har vi sett at dette vil bero på en helhetsvurdering i regressomgangen. Foreløpig må vi holde oss til de utgangspunkter som er gitt, fortrinnsvis i Eiendomsmeglerdommen og Informasjonsansvarsdommen. I vurderingen av regressoppgjøret vil flere faktorer spille inn. Høyesterett har utstyrt rettsanvenderen med noen retningslinjer for hvordan disse momentene skal veies mot hverandre. Det er imidlertid ikke entydige signaler fra Høyesterett, og det kunne derfor være ønskelig med en avklaring av forholdet mellom megler og selgers erstatningsansvar. Særlig er dette knyttet til motforestillingen om å la selger beholde en berikelse på bekostning av megleren, ved å åpne for selgers regress eller sperre for meglers regress, som i Informasjonsansvarsdommen. En slik avklaring kom imidlertid ikke i Høyesterettsdommen som falt 2.februar 2011. På den andre siden fikk vi stadfestet at megler ikke kan bli ansvarlig for selgers kontraktsrettslige forpliktelse på bakgrunn av profesjonsansvaret. Eiendomsmeglerens erstatningsansvar er et selvstendig ansvarsgrunnlag og megler kan ikke dømmes til å tre inn for selger i et kontraktsrettslig oppgjør med kjøper.

## 4 Litteraturliste

### 4.1 Litteratur og artikler

- Anderssen (2009) Harald Benestad Andersen, *Noen synspunkter på Rt-2005-870 (meglerdommen) og Rt-2008-1078 (informasjonsansvarsdommen) – og en kommentar til Per M. Ristvedt*, Lov og Rett 2009 nr. 4 s.240-251. (Utskrift Lovdata 26.01.2011)
- Bech og Hasfjord (2002) Stig L. Bech og Trond Hasfjord, *Eiendomsmeglingsloven med kommentarer*, 2.utgave, 4. opplag, Oslo, 2002.
- Bergsåker (2010) Trygve Bergsåker, *Eiendomsmegler – omsorgsplikt og god meglerskikk, med et spesialstudium av salg ved budgivningskonkurranse*, Oslo, 2010.
- Bergsåker (2002) Trygve Bergsåker, *Eiendomsmeglers erstatningsansvar, Rettsteori og rettsliv - festskrift til Carsten Smith på 70-årsdagen*, 2002, s 109-119.
- Brækhus (1946) Sjur Brækhus, *Meglerens rettslige stilling*, Oslo, 1946.
- Eckhoff (2001) Torstein Eckhoff, *Rettskildelære*, Redigert av Jan E. Helgesen, 5.utgave, Oslo, 2001.

- Engstrøm (2007) Bjørn Engstrøm, *Kravet til årsakssammenheng – særlig om hovedårsakslæren*, Tidsskrift for Erstatningsrett Nr 1-2, 2007 s.64-86. (Utskrift Lovdata 06.04.2011)
- Færstad (2011) Jan-Ove Færstad, *Erstatningsansvar for villedende informasjon*, Bergen, 2011.
- Færstad og Skjefstad (2008) Jan-Ove Færstad og Arnt E. Skjefstad, *Prisavslag, erstatning og regress – selger og meglers innbyrdes ansvar*, Tidsskrift for erstatningsrett 2008 s.149-186. (Utskrift fra Lovdata 09.02.2011)
- Hagstrøm (2004) Viggo Hagstrøm, i samarbeid med Magnus Aarbakke, *Obligasjonsrett*, 3.opplag, Oslo, 2004.
- Hagstrøm (1983) Viggo Hagstrøm, *Culpanormen*, 4. utgave, Oslo, 1983.
- Heistad (2008) Magnus Heistad, *Ny lov om eiendomsmegling*, Tidsskrift for Eiendomsrett 2/2008, s.140-168. (Utskrift fra Rettsdata 13.01.2011)
- Hjelmeng (2007) Erling Hjelmeng, *Revisors erstatningsansvar - En analyse av ansvarsnormen*, Bergen, 2007.
- Kleven (2005) Stein Kleven, *Meglerdommen – i strid med Avhendingsloven*, Juristkontakt 6, 2005.
- Kleven (1999) Stein Kleven, *Meglerens og takstmannens ansvar*, Norsk forsikringsjuridisk forenings publikasjoner nr 75, Oslo, 1999.
- Lilleholt (2002) Kåre Lilleholt, *Dittendom og subsidiært ansvar*, Rettsteori og rettsliv - festskrift til Carsten Smith på 70-

- års dagen s 543-552, 2002. (Utskrift fra Lovdata 26.januar 2011)
- Lødrup (2005) Peter, *Lærebok i erstatningsrett*, 5. utgave, 2005.
- Nygaard (2000) Nils Nygaard, *Skade og ansvar*, 5.utgave, Bergen, 2000.
- Nygaard (1983) Nils Nygaard, *Eigedomsmeklarens ansvar for råd om skatt*, Skatterett 1983 s.133. (Utskrift fra Lovdata 26.mars 2011)
- Ristvedt (2008) Per M. Ristvedt, *Informasjonsansvarsdommen – en ny rettstilstand for ansvarsforsikringsselskapers krav*, Lov og rett 2008 s 579-595. (Utskrift Lovdata 26.01.2011)
- Rosén og Torsteinsen (2008) Karl Rosén og Dag Henden Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*, 2. utgave, Oslo, 2008.
- Rosén (2008) Karl Rosén, *Næringsmegling – nye muligheter med ny lov*, Tidsskrift for eiendomsrett 2/2008 s.205-214. (Utskrift fra Rettsdata 13.01.2011)
- Rosén (2005) Karl Rosén, *Solidaransvar ved ansvar i og utenfor kontrakt – Rt-2005-870*, Tidsskrift for eiendomsrett 2005 s 115-119. (Utskrift fra Lovdata 25.januar 2011)
- Sæbø (1996) Rune Sæbø, *Generalklausulene i formuerettslovgivningen i et rettskildeperspektiv*, Jussens Venner 1996 s. 313. (Utskrift fra Lovdata 17.mars 2011)
- Thorson (2010) Bjarte Thorson, *Erstatningsrettslig vern for rene formuestap*, Oslo, 2010

- Torsteinsen (2008)                      Dag Henden Torsteinsen, *Ny hovedregel om eiendomsmeglers plikter knyttet til opplysninger om eiendommen*, Tidsskrift for Eiendomsrett 2/2008 s.190-204. (Utskrift fra Rettsdata 13.01.2011)
- Tøgard (1991)                              Kjersti Tøgard, *Eiendomsmeglers erstatningsansvar*, Oslo, 1991.

## 4.2    Rettspraksis

- Rt 1961 s.973 Fjellvanndommen  
Rt 1973 s. 1364  
Rt 1974 s. 1160 P-pilledommen I  
Rt 1984 s. 466  
Rt 1988 s. 7  
Rt 1995 s. 1350  
Rt 1996 s. 407  
Rt 1996 s. 1718  
Rt 1997 s. 231 Dittendommen  
Rt 1997 s. 1029  
Rt 1999 s.408  
Rt 2000 s. 679  
Rt 2001 s.1702  
Rt 2003 s. 400  
Rt 2003 s.696  
Rt 2005 s. 870 Eiendomsmeglerdommen  
Rt 2008 s. 1078 Informasjonsansvarsdommen  
HR-2011-235-A (1.februar 2011)
- RG 1995 s. 961  
RG 1997 s. 252

RG 1997 s. 451

LB-1999-1345 (Borgarting lagmannsrett 28.02.2000)

RG 2001 s. 1611

LH-2004-100178 (Hålogaland lagmannsrett 22.04.2005)

RG 2005 s. 180

LB-2006-129842 (Borgarting lagmannsrett 23.mai 2007)

LA-2009-177115 (Agder lagmannsrett 25.03.2010)

LB-2009-121592 (Borgarting lagmannsrett 29.04.2010)

#### 4.3 Forarbeider

NOU 1987:14 Eiendomsmegling

Ot.prp. nr 59 (1988-1989) Eiendomsmegling

NOU 2006:1 Eiendomsmegling

Ot.prp. nr 16 (2006-2007) Eiendomsmegling

Innst.O. nr 50 (2006-2007) Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling

NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig

Ot.prp. nr 66 (1990-1991) Avhending av fast eiendom (avhendingsloven)

